

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, PROMET ROBA i USLUGA



**P A M I N G**  
PROTECTION AND MECHANICAL ENGINEERING

**ZAŠTITA OD POŽARA**  
**STABILNI SISTEMI ZA GAŠENJE, DETEKCIJU i DOJAVU POŽARA**  
**ZAŠTITA NA RADU**  
**MAŠINSKA POSTROJENJA, UREĐAJI i INSTALACIJE**  
**ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE**

Sjedište: ul. Desanke Maksimović br. 28, Kancelarija: ul. Crnogorskih serdara br. 30

81000 Podgorica - Crna Gora; Tel: +382 67 607 714

www.paming.me e-mail: ivan@paming.me; ivanzop@yahoo.com

Registarski br. 5-0759104/001 PIB: 03086445 PDV: 30/31-15903-1

Žiro račun: 530-24829-22 NLB Montenegrobanka

# ELABORAT O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

INVESTITOR: „ALLAMONT” d.o.o. - Budva  
„PHOENIX CO” d.o.o. - Budva  
„MONTE CO” d.o.o. - Budva

OBJEKAT: TURISTIČKI KOMPLEKS (HOTELI i VILE)

LOKACIJA: KAMENOVO, OPŠTINA BUDVA

Elaborat br.: 102-03/23

Podgorica, avgust 2025. god.

Copyright© 2016-2025. „PAMING” d.o.o. All rights reserved.

## S A D R Ž A J

<b>1. OPŠTE INFORMACIJE</b>	
Podaci o nosiocu projekta.....	4
Glavni podaci o projektu.....	4
Podaci o organizaciji i licima koja su učestvovala u izradi Elaborata.....	5
<b>2. OPIS LOKACIJE</b> .....	22
2.1. Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta.....	23
2.2. Podaci o potrebnoj površini zemljišta, za vrijeme izgradnje i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju.....	23
2.3. Pedološke, geomorfološke, geološke, hidrogeološke i seizmološke karakteristike terena.....	23
2.4. Podaci o izvorištima vodosnabdijevanja i hidrološke karakteristike.....	27
2.5. Klimatskih karakteristika sa odgovarajućim meteorološkim pokazateljima.....	28
2.6. Podatke o relativnoj zastupljenosti, dostupnosti, kvalitetu i regenerativnom kapacitetu prirodnih resursa.....	29
2.7. Prikaz apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine.....	29
2.8. Opis flore i faune.....	30
2.9. Pregled osnovnih karakteristika predjela.....	38
2.10. Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno istorijske baštine.....	38
2.11. Podaci o naseljenosti, koncentraciji stanovništva i demografskim karakteristikama u odnosu na planirani projekat.....	38
2.12. Podaci o postojećim objektima i infrastruktura.....	39
<b>3. OPIS PROJEKTA</b> .....	40
3.1. Opis fizičkih karakteristika projekta .....	40
3.2. Opis prethodnih/pripremnih radova za izvođenje projekta.....	41
3.3. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta.....	43
3.4. Vrste i količine potrebne energije i energenata, vode, sirovina i drugog potrošnog materijala koji se koristi za potrebe tehnološkog procesa.....	61
3.5. Vrste i količine ispuštenih gasova, otpadne vode i drugih čvrstih, tečnih i gasovitih otpadnih materija, po tehnološkim cjelinama.....	62
<b>4. IZVJEŠTAJ O POSTOJEĆEM STANJU SEGMENTA ŽIVOTNE SREDINE</b> .....	66
<b>5. OPIS RAZMATRANIH ALTERNATIVA</b> .....	67
<b>6. OPIS SEGMENTA ŽIVOTNE SREDINE</b> .....	69
6.1. Naseljenost i koncentracija stanovništva.....	69
6.2. Biodiverzitet (flora i fauna).....	69
6.3. Zemljište.....	70
6.4. Vode.....	71
6.5. Kvalitet vazduha.....	72
6.6. Klima.....	73
6.7. Kulturno nasleđe- nepokretna kulturna dobra.....	73
6.8. Predio i topografija.....	73
6.9. Izgrađenost prostora lokacije i njeneokoline.....	74
<b>7. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA</b> .....	75
7.1. Kvalitet vazduha.....	75
7.2. Kvalitet voda i zemljišta.....	76
7.3. Lokalno stanovništvo.....	78
7.4. Uticaj na ekosistem i geologiju.....	79
7.5. Namjena i korišćenje površina.....	80
7.6. Uticaj na komunalnu infrastrukturu.....	80
7.7. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu.....	80
7.8. Uticaj na karakteristike pejzaža.....	80
7.9. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata.....	80
7.10. Akcidentne situacije.....	81
<b>8. OPIS MJERA ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA</b> .....	83
8.1. Mjere zaštite predviđene tehničkom dokumentacijom, zakonima i drugim propisima..	83

8.2. Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta.....	83
8.3. Mjere zaštite u toku eksploatacije objekta.....	83
8.4. Mjere zaštite u slučaju akcidenta.....	84
9. PROGRAM PRAĆENJA UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU.....	85
10. NETEHNIČKIREZIME INFORMACIJA.....	88
11. PODACI O MOGUĆIM TEŠKOĆAMA.....	90
12. REZULTATI SPROVEDENIH POSTUPAKA.....	96
13. DODATNE INFORMACIJE.....	97
14. IZVORI PODATAKA.....	98
PRILOZI.....	99

## 1. OPŠTE INFORMACIJE

### Podaci o nosiocu projekta

Investitori: „ALLAMONT” d.o.o. - Budva  
„PHOENIX CO” d.o.o. - Budva  
„MONTE CO” d.o.o. - Budva

Odgovorno lice: Ivana Đakonović  
Nedeljka Šoć  
Seregina Elena

PIB: 02639009  
02714523  
03072908

Kontakt osoba: Nedeljka Šoć

Adresa: Jadranski put 21, 85310 Budva

Broj telefona: +382 33 465 441

e-mail: galoping@t-com.me

### Podaci o projektu:

Naziv projekta: Turistički kompleks (hoteli i vile)

Lokacija: Kamenovo, Opština Budva

*Podaci o organizaciji i licima koja su učestvovala u izradi elaborata*

Izvod iz CRPS za obavljanje djelatnosti projektovanja i inženjeringa



**IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH  
SUBJEKATA PORESKE UPRAVE**

Registarski broj 5 - 0759104 / 002

Datum registracije: 11.04.2016.

PIB: 03086445

Datum promjene podataka: 08.02.2021.

**"PAMING" D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, PROMET  
ROBA I USLUGA - PODGORICA**

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: PAMING  
Telefon: +38267607714  
eMail: ivan@paming.me  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 07.04.2016.  
Datum donošenja Statuta: 07.04.2016. Datum promjene Statuta: 01.02.2021.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: DESANKA MAKSIMOVIĆ BR.28 PODGORICA  
Adresa za prijem službene pošte: DESANKA MAKSIMOVIĆ BR.28 PODGORICA  
Adresa sjedišta: DESANKA MAKSIMOVIĆ BR.28 PODGORICA  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Domaći  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

**OSNIVAČI:**

<b>IVAN ĆUKOVIĆ</b>	CRNA GORA
Uloga: Osnivač	
Udio: 100%	Adresa: DESANKA MAKSIMOVIĆ BR.28 PODGORICA CRNA GORA

**LICA U DRUŠTVU:**

**IVAN ČUKOVIĆ**

---

Adresa: DESANKA MAKSIMOVIĆ BR.28 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

Izdato: 25.02.2025 godine u 09:13h



Podgorica

Načelnica

*SB* Sanja Bojanić



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-692/2

Podgorica, 07.06.2023. godine

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "PAMING" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-692/1 od 02.06.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

## RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "PAMING" PODGORICA**, izdaje se

### LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

## Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-692/1 od 02.06.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "PAMING" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 1077-1996/2 od 07.05.2018.godine, kojim je **Ivanu Ćukoviću, Spec.Sci. mašinstva**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; -
- 2) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0759104 /002, **izvršni direktor Ivan Ćuković**.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti

izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić



Na osnovu člana 19. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 75/18 i 84/24), donosim sljedeće:

**R J E Š E N J E**  
o angažovanju stručnih lica na izradi  
**ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**  
**TURISTIČKOG KOMPLEKSA (HOTELA i VILA) U KAMENOVU, OPŠTINA BUDVA**

Sastav tima:

**Prof. dr Dragoljub Blečić, dipl. ing.**  
**MSc. Ivan Ćuković, maš. i zop-a.**  
**MSc. Ivana Džaković, biolog - ekolog**  
**Miroslav Jaredić, dipl. ing. maš. i spec. zaš. živ. sred.**

Kordinator za izradu Elaborata:  
**MSc. Ivan Ćuković, maš. i zop-a.**

O b r a z l o Ź e n j e:

Budući da imenovani ispunjavaju uslove predviđene važećom zakonskom regulativom, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Podgorica,

februar 2025. god.

Izvršni direktor,

MSc. Ivan Ćuković, maš. i zop-a.

*Dokaz da stručna lica ispunjavaju propisane uslove*

DEKAN FAKULTETE ZA NARAVOSLOVJE IN TEHNOLOGIJO  
BOGOMIR DOBOVIŠEK  
doktor tehniških znanosti, diplomirani inženir metalurgije,  
redni profesor za teorijo metalurških procesov

REKTOR UNIVERZE EDVARDA KARDELJA V LJUBLJANI  
IVO FABINC  
doktor ekonomskih znanosti,  
redni profesor za ekonomiko mednarodnih ekonomskih odnosov

potrjujeta s pečatom Univerze Edvarda Kardelja in s svojima podpisoma, da je



**DRAGOLJUB BLEČIČ**

rojen petindvajsetega julija tisočdevetstoainpetdesetega leta v Seljanah  
potem ko je tisočdevetstopenindesetega leta diplomiral na Rudarsko metalurški fakulteti v Boru  
in ko je tisočdevetstoosemidesetega leta diplomiral za magistra metalurgije na Fakulteti za naravoslovje in tehnologijo  
in uspešno zagovarjal doktorsko disertacijo s naslovom

**ŠTUDIJ KINETIKE HETEROGENIH PROCESOV S POMOČJO IZOTERMIČNE  
IN NEIZOTERMIČNE METODE TERMIČNE ANALIZE**

dne osemindvajsetega junija tisočdevetstodvainosemidesetega leta pred komisijo, ki so jo sestavljali

JOŽE MARSEL  
doktor kemijskih znanosti, diplomirani kemik, redni profesor za analizo kemijo, kot predsednik  
BOGOMIR DOBOVIŠEK  
doktor tehniških znanosti, diplomirani inženir metalurgije, redni profesor za teorijo metalurških procesov  
ANDREJ ROSINA  
doktor metalurških znanosti, diplomirani inženir metalurgije, izredni profesor za teorijo metalurških procesov  
MARIJAN SENEGAČNIK  
doktor kemijskih znanosti, diplomirani kemik, izredni profesor za anorgansko kemijo  
ŽIVAN ŽIVKOVIČ  
doktor metalurških znanosti, diplomirani inženir metalurgije, izredni profesor za metalurgijo lahkih kovin na Univerzi v Beogradu, kot člani

UNIVERZA EDVARDA KARDELJA V LJUBLJANI, FAKULTETA ZA NARAVOSLOVJE IN TEHNOLOGIJO

diploma

O DOKTORATU METALURŠKIH ZNANOSTI

S tem je izpolnil pogoje za pridobitev stopnje doktorja metalurških znanosti,  
zato mu Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani na podlagi sklepa Fakultete za naravoslovje in tehnologijo  
podeljuje doktorat metalurških znanosti  
ga proglašajo za

DOKTORJA ZNANOSTI

in mu v dokaz tega izdaja to diplomu

V Ljubljani, dne devetega septembra tisočdevetstodvainosemidesetega leta

DEKAN  
FAKULTETE ZA NARAVOSLOVJE IN TEHNOLOGIJO

*J. Z. Z.*



REKTOR  
UNIVERZE EDVARDA KARDELJA V LJUBLJANI

*Ivo Fabinc*



FOND  
**PIO**  
PENZIJSKOG I INVALIDSKOG  
OSIGURANJA CRNE GORE

Broj: 2044010206103/002  
Jmb: 2507951210026  
Lični broj: 6458869874  
Datum: 20.12.2018.

#### Odsjek Za Sprovođenje Ino Osiguranja

Na osnovu člana 18 stav 1 i člana 36 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) i člana 113. Zakona o penzijskom i invalidskom osiguranju ("Sl. list RCG", broj 54/2003, 39/04, 61/04, 79/04, 14/07, 47/07 i "Sl.list CG" br. 79/08, 14/10, 78/10, 34/11, 66/12, 38/13, 61/13, 60/14, 10/15, 44/15, 42/16 i 55/16 ), rješavajući po zahtjevu DRAGOLJUB BLEČIĆ-a/e iz -a/e za ostvarivanje prava na starosnu penziju primjenom Sporazuma između Crne Gore i Republike Srbije o socijalnom osiguranju (Sl. list RCG, br.17/07), a po ovlaštenju direktora Fonda penzijskog i invalidskog osiguranja Crne Gore, donosim

#### RJEŠENJE

DRAGOLJUB BLEČIĆ-u/i, iz -a/e, rođenom-oj 25.07.1951. godine, počev od 26.07.2018. godine, priznaje se pravo na **starosnu penziju** u mjesečnom iznosu od \_\_\_\_\_ EUR-a.

Isplata tereti Fond penzijskog i invalidskog osiguranja.

Penzija se utvrđuje u mjesečnom iznosu, a za isplatu će dospijevati unazad.

Usklađivanje penzije se vrši automatskim putem, bez donošenja posebnog rješenja.

Žalba i revizija ne odlažu izvršenje rješenja.

#### O b r a z l o ž e n j e

Postupak za ostvarivanje prava na starosnu penziju pokrenut je zahtjevom od 26.07.2018. godine primjenom Sporazuma između Crne Gore i Republike Srbije o socijalnom osiguranju (Sl. list RCG, br.17/07).

U dokaznom postupku je utvrđeno:

-da je imenovani-a rođen-a 25.07.1951. godine,

-da mu-joj ostvareni penzijski staž utvrđen shodno čl.60-74 Zakona o PIO iznosi 42 godina, 3 mjeseci i 26 dana.

Obzirom da je činjenično stanje utvrđeno na osnovu podataka iz službenih evidencija i dokaza priloženih uz zahtjev, ovaj Organ je shodno članu 106 ZUP-a odlučio u skraćenom postupku.

Prema tome, ispunjeni su uslovi iz člana 17, 18, 197, 197d, 198, 198a i 199 Zakona o penzijskom invalidskom osiguranju da mu-joj se prizna pravo na starosnu penziju.

Visina starosne penzije određuje se primjenom čl.19 do 27, 58, 202, 202a i 212 Zakona o PIO, a na osnovu podataka utvrđenih u matičnoj evidenciji Fonda PIO.

Najpovoljniji lični koeficijent utvrđen je u skladu sa čl. 19 do 27 i čl. 200 Zakona o PIO, a za period od 1975 do 2016 i iznosi \_\_\_\_\_

Lični bodovi osiguranika od \_\_\_\_\_, shodno čl. 21 Zakona o PIO, utvrđuju se množenjem njegovog ličnog koeficijenta i ukupnog penzijskog staža.

Iznos penzije je obračunat shodno čl. 20 Zakona o PIO, tako što se utvrđeni lični bodovi osiguranika pomnože sa vrijednošću penzije za jedan lični bod koji na dan ostvarivanja prava iznosi \_\_\_\_\_ EUR-a pa penzija iznosi \_\_\_\_\_ EUR-a mjesečno.

Pravo na isplatu penzije pripada od 26.07.2018. godine u skladu sa članom 95 Zakona o PIO.

Pregled penzijskog staža, obračun ličnog koeficijenta i usklađeni iznosi penzije nalaze se u prilogu ovog rješenja.

Sa izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Žalba i revizija ne odlažu izvršenje rješenja prema članu 90 i 91 Zakona o PIO.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema istog Ministarstvu rada i socijalnog staranja u Podgorici, a preko Odsjeka za sprovođenje INO osiguranja.

20.12.2018 09:09 2/2

RJEŠENJE DOSTAVITI:

- 1.DRAGOLJUB BLEČIĆ, MEŠE SELIMOVIĆA 12/133 PODGORICA,
- 2.Odsjeku za obračun i isplatu prava iz penzijskog i invalidskog osiguranja
- 3.U dosije

Postupak vodio/la  
KUĆ BRANKO



Načelnik/ca  
LEZKOVIĆ SNEŽANA



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

УНИВЕРЗИТЕТ У КРАГУЈЕВЦУ

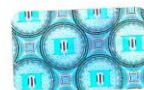
Оснивач: РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Дозволу за рад број 612-02-02268/2010-04 од 18. 05. 2011. године издало је Министарство просвете и науке Републике Србије, Београд и Решење о допуни Дозволе за рад број: 612-00-01732/2019-06 од 22. 10. 2019. године издало је Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије, Београд

ФАКУЛТЕТ ТЕХНИЧКИХ НАУКА У ЧАЧКУ УНИВЕРЗИТЕТА У КРАГУЈЕВЦУ

Оснивач: РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Дозволу за рад број: 612-00-01846/2013-04 од 23. 09. 2013. године  
Решење о допуни и измени Дозволе за рад број: 612-00-01383/2014-04 од 09. 12. 2014. године  
Решење о допуни Дозволе за рад број: 612-00-03723/2016-06 од 30. 11. 2017. године  
Решење о допуни Дозволе за рад број: 612-00-03022/2017-06 од 25. 01. 2018. године  
и Решење о допуни Дозволе за рад број: 612-00-01491/2020-06 од 05. 10. 2020. године издало је Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије, Београд



**ДИПЛОМА**

**ИВАН, НЕЂЕЉКО, ЋУКОВИЋ**

рођен 14. 07. 1986. године, Цетиње, Република Црна Гора,

уписан школске 2017/2018. године, а дана 13. 12. 2019. године завршио је

мастер струковне студије другог степена на студијском програму

**МАШИНСТВО И ИНЖЕЊЕРСКА ИНФОРМАТИКА**

обима 120 (стодвадесет) бодова ЕСПБ са просечном оценом 9,40 (девет и 40/100).

На основу тога издаје се ова диплома о стеченом високом образовању и стручном називу

**Струковни мастер инжењер машинства**

104, 10. 11. 2020. године  
У Чачку

Декан

Проф. др Данијела Милошевић

Ректор

Проф. др Ненад Филиповић

МС – 000036



*Подгорица*  
Општина

**РАДНА КЊИЖИЦА**

Серijski број: **№ 0025183**

Регистарски број: *151/09*

ИСПРАВА О ИДЕНТИТЕТУ:

Исправа	Серijski број	Регистарски број	Мјесто и датум издавања
Л.К.	318645353		<i>Подгорица</i> 16.09.2008

Матични број грађанина: .....

Име и презиме: *Ђуковић Иван*

Име оца или мајке: *Њеђељко*

Дан, мјесец и година рођења: *14.07.1986.*

Мјесто рођења, општина: *Џељинце*

Република: *Црна Гора*

Држављанство: *ЦГ*

у *Подгорици*

Датум: *26.01.2009*

ПОТПИС И ОТПЕЧАТ

.....  
потпис корисника радне књижице






- 1 -

- 2 -

Подаци о школској спреми	Печат	Подаци о стручном усавршавању, специјализацији и радној способности стеченој радом	Потпис и печат
Министарство Иностраних и Дијаспоре - Мостар, Република Српска бр. 05-1-1036 21.01.2009 - III Струковни инжењер Машинство		Министарство Промјетне и Служба с Републике - Косово - бр. 05-1-96/11 од 19.07.2016 - СПЕЦИЈАЛНИ ИНЖЕЊЕРСТВО Министарство Промјетне и Служба с Републике - Косово - бр. 05-1-96/11 од 19.07.2016 - СПЕЦИЈАЛНИ ИНЖЕЊЕРСТВО ad pozare, specijalizacija ad 21.01.2009 - III komu dizajnirao radu (Agod)	

- 3 -

- 4 -

ПОДАЦИ О ЗАПОСЛЕЊУ				ГРОЈАНЕ ЗАПОСЛЕЊА				
Број евиденције	Назив и сједиште правног лица (послодавца)	Датум заснивања радног односа	Датум престанка радног односа	Бројкама			Напомена	Потпис и печат
				Година	Мјесец	Дана		
3	 LARS FIRE	09.02.2009.	29.01.2016.	6	11	20	Година .. ШЕСТ .. Мјесеци .. ЈЕДНАНАД .. Дана .. ПИНАД ..	
3	 PAMING	15.02.2016.	10.04.2016.	1	11	25	Година .. Мјесеци .. један .. Дана .. ПИНАД ..	
3.	 PAMING	11.04.2016.					Година .. Мјесеци .. Дана ..	

- 5 -

- 5 -



Република Србија

УУБ

Универзитет у Београду  
Биолошки факултет, Београд



Оснивач: Република Србија

Дозволу за рад број 612-00-02666/2010-04 од 10. децембра 2010.  
године је издало Министарство просвете и науке Републике Србије

*Диплома*

Ивана, Душко, Цаковић

рођена 27. маја 1988. године у Пљевљима, Црна Гора, уписана школске  
2012/2013. године, а дана 17. септембра 2013. године завршила је мастер  
академске студије, групе степен, на студијском програму Екологија, обима  
60 (шездесет) бодова ЕСПБ са просечном оценом 9,90 (девет и 90/100).

На основу овога издаје јој се ова диплома о стиценом високом образовању и академском називу

мастер екологи

Број: 1720700

У Београду, 25. октобра 2013. године

Декан

Проф. др Јелена Кнежевић-Вукчевић  
*Jelena Knjevic-Vukcetic*

Ректор

Проф. др Владимир Бумбаширевић

*Vladimir Bumbaric*

00017310



СЕРИЈА А

ДУПЛИКАТ

**РАДНА КЊИЖИЦА**

Издавач: ЈП Службени лист СЦГ - Београд  
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 321201

*ЈАБЛАНК*  
Општина

**РАДНА КЊИЖИЦА**

Серијски број: **№ 0056356**

Регистарски број: **76/2013**

ИСПРАВА О ИДЕНТИТЕТУ:

Исправа	Серијски број	Регистарски број	Мјесто и датум издавања

Матични број грађанина: \_\_\_\_\_

Име и презиме: **ИВАНА ДЖАКОВИЋ**

Име оца или мајке: **ДУШКО**

Дан, мјесец и година рођења: **27.05.1988.**

Мјесто рођења, општина: **РЂЕВЊА**

Република: **СРНА ГОРА**

Држављанство: **СРНЕ ГОРЕ**



у **ЈАБЛАНКИ**

Датум: **12.11.2013. год.**

ПОТПИС И ПЕЧАТ

ПОТПИС КОРИСНИКА РАДНЕ КЊИЖИЦЕ

ELABORAT O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU


Подаци о школској спреми	Печат
РЈЕШЕЊЕ МИНИСТАРСТВА ПРОСВЕТЕ РЕСПУБЛИКЕ ЦРНЕ ГОРЕ УПР Бр. Д5-1-1592/12, од 08.11.13. - ДИПЛОМИРАНИ БИОЛОГ -	
РЈЕШЕЊЕ МИНИСТАРСТВА ПРОСВЕТЕ РЕСПУБЛИКЕ ЦРНЕ ГОРЕ УПР Бр. О5-1-1593/11, од 04.11.13. - МАСТЕР ЕКОЛОГ -	

Подаци о стручном усавршавању, специјализацији и радној способности стеченој радом	Потпис и печат

ПОДАЦИ О

Број евиденције	Назив и сједиште правног лица (послодавца)	Датум заснивања радног односа	Датум престанка радног односа
	Д.О.О. "DS-NET" ЗАБЛЈАК	15.06.2015.	15.09.2015.
170.	Јавно предузеће за националне паркове Црне Горе НЈТ "Дурмитор" Опајенаск	24.11.2015.	

ЗАПОСЛЕЊУ

Бројкама			Трајање запослења		Напомена	Потпис и печат
Година	Мјесеци	Дана	Словима			
13	1		Година	.....		
			Мјесеци	TR1		
			Дана	.....		
			Година	.....		
			Мјесеци	.....		
			Дана	.....		
			Година	.....		
			Мјесеци	.....		
			Дана	.....		



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ВИСОКА ТЕХНИЧКА ШКОЛА СТРУКОВНИХ СТУДИЈА У НОВОМ САДУ

Оснивач: АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

Дозволу за рад број 106-022-00136/2009-01 од 01. 06. 2009. године издао је  
Покрајински секретаријат за образовање АП Војводине, Нови Сад



# ДИПЛОМА

**МИРОСЛАВ (МИЛИКА) ЈАРЕДИЋ**

рођен 29.09.1967. године у Фочи, општина Фоча, држава Босна и Херцеговина

уписан школске 2008/09. године, а дана 29.09.2009. године завршио је

**СПЕЦИЈАЛИСТИЧКЕ СТРУКОВНЕ СТУДИЈЕ** другог степена

на студијском програму **ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА**

обима **60 (шездесет)** бодова ЕСПБ са просечном оценом **9,14 (деветчетрнаест)**.

На основу тога издаје се ова диплома о стеченом високом образовању и стручном називу

**СТРУКОВНИ ИНЖЕЊЕР ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

**ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА - СПЕЦИЈАЛИСТА**

02S -63/10  
(БРОЈ ДИПЛОМЕ)

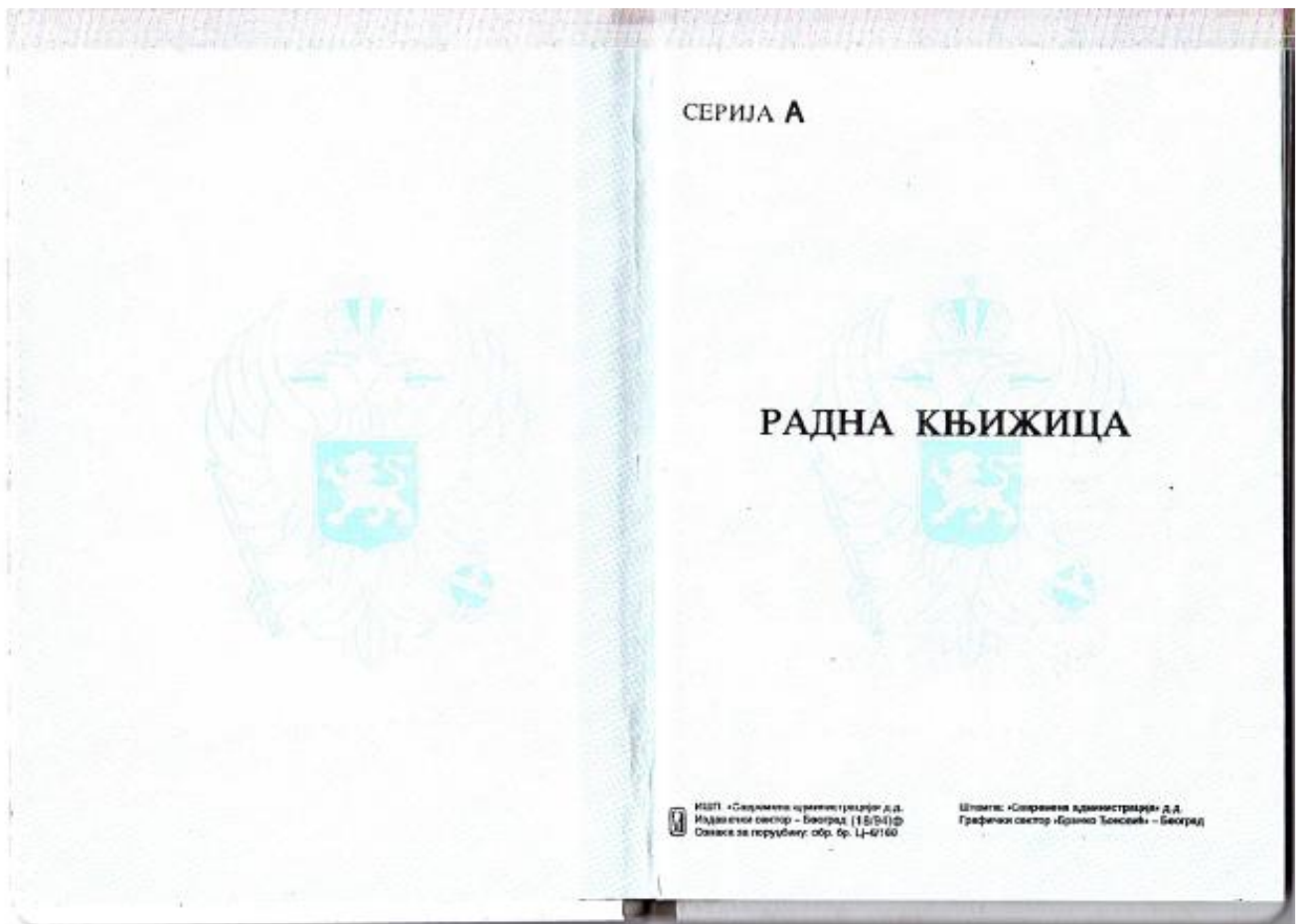
26.09.2010. ГОДИНЕ  
(ДАТУМ ПОДАВАЊА)

У НОВОМ САДУ

Директор

проф. др Божо Никוליћ

СС - 000057



Општина: Бач

**РАДНА КЊИЖИЦА**

1347

Серијски број: \_\_\_\_\_

Регистарски број: 18875

ИСПРАВА О ИДЕНТИТЕТУ:

Исправа	Серијски број	Регистарски број	Мјесто и датум издавања
Л.В.	570660	35660	Бач 20.11.1992
Л.К.	357345025	Бач	

Матични број грађанина: \_\_\_\_\_

Презиме и име: Ђередић-Мироновић

Име оца или мајке: Мишић

Дан, мјесец и година рођења: 29.9.1967

Мјесто рођења, општина: Бачка Топола

Република: Б.Х.

Држављанство: Југословенско

у Бачу

Датум: 06.09.1994

Ђередић

ПОТПИС И ПЕЧАТ

ПОТПИС КОРИСНИКА РАДНЕ КЊИЖИЦЕ

— 1 —

— 2 —

Подаци о школској спреми	Печат
Мјеревце-Маш. Фабри Београдца 2. бр 537 од 7.7 1994 Школ. спрема: струковна - Висока школ. спрема - Пресеца министарства Прошете Подгорца бр 05-1-1898 од 02.02.10 Пријеме се утврдило о степену II степењу високог образовања I степењу струковног облика СТРУКОВНИ ИНЖИЊЕР МАШИНСКЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, МАШИНСКЕ ОД ПОЖАРА- СПЕЦИЈАЛИСТА	

- 3 -

Подаци о стручном усавршавању, специјализацији и радној способности стеченој радом	Потпис и печат

- 4 -

ПОДАЦИ О

Број евиденције	Назив и сједиште правног лица (последодавца)	Датум заснивања радног односа	Датум престанка радног односа
35.		1. XI. 1994	31.03. 2000
34.	"MONTINSPEKT" PODGORICA	1.04. 2000.	31.12. 2011.
1	"MONTINSPEKT" BAR	01.01. 2012	

- 5 -

ЗАПОСЛЕЊУ

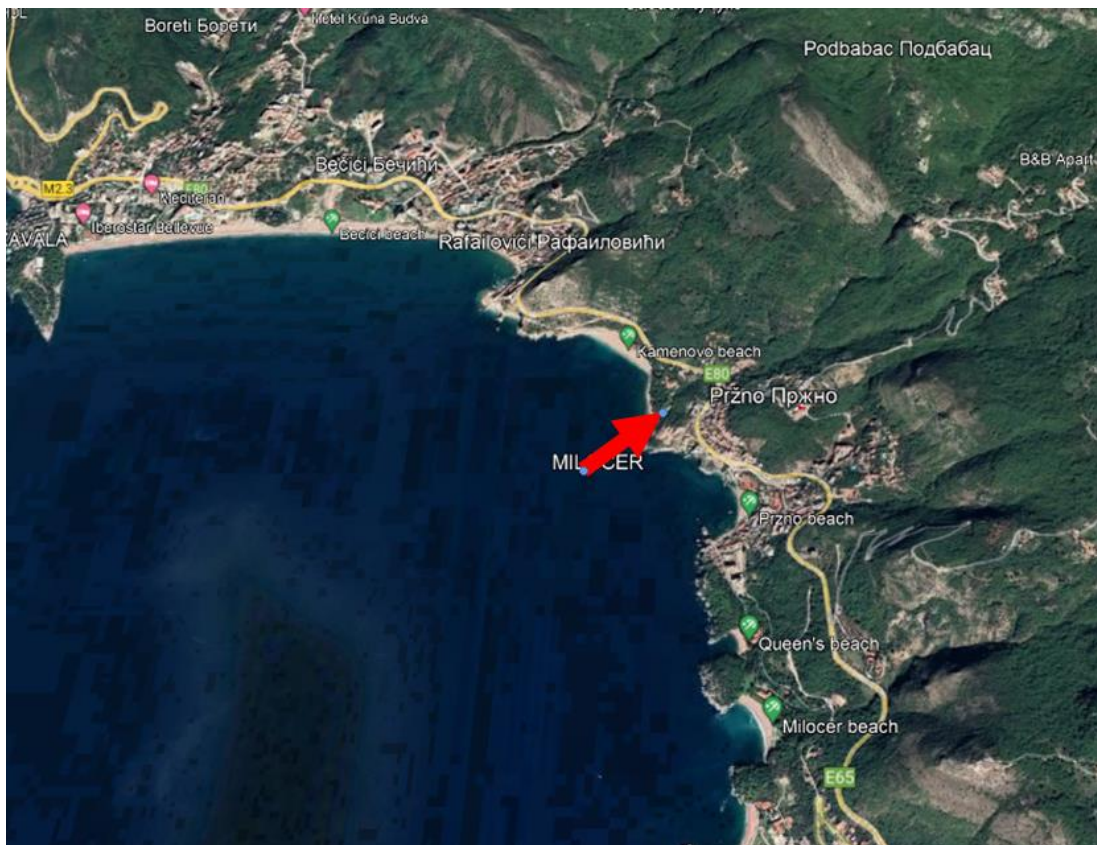
Бројкама			Словима	Напомена	Потпис и печат
Година	Мјесеци	Дана			
5	5	1/2	Година 5 (pet) Мјесеци 5 (pet) Дана 1/2		
11	8	1/2	Година 11 (jedanaest) Мјесеци 8 (osam) Дана 1/2		
			Година ..... Мјесеци ..... Дана .....		
			Година ..... Мјесеци ..... Дана .....		

- 5 -

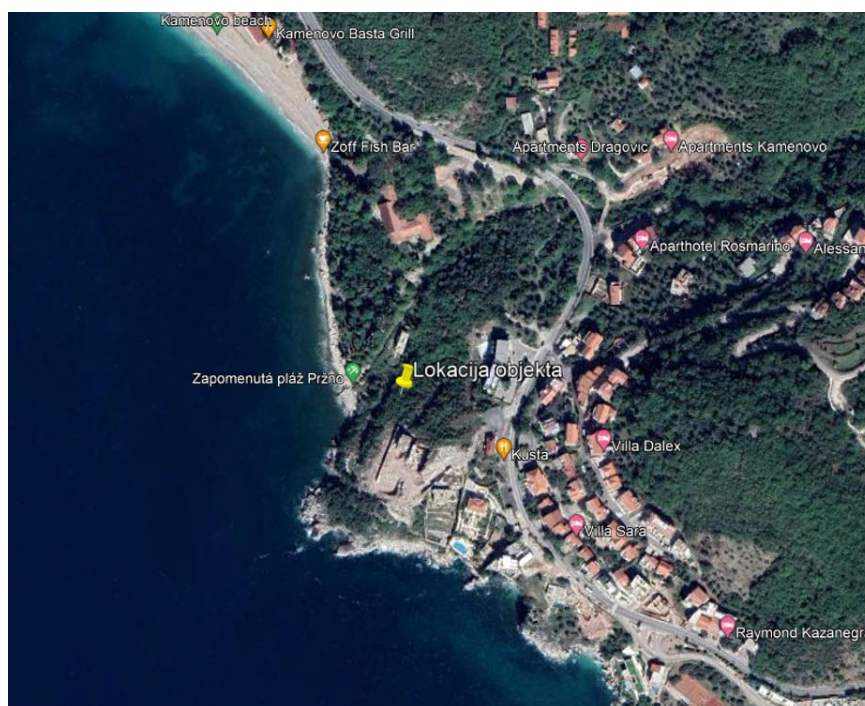
## 2. OPIS LOKACIJE

Lokacija za izgradnju Turističkog kompleksa (hotela i vila) nalazi se u mjestu Kamenovo, između morske obale i magistralnog puta Budva-Petrovac, Opština Budva.

Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom) prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata sa užom okolinom.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



Slika 2. Lokacije objekata (označena strelicom) sa užom okolinom

## 2.1. Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta

Lokacija za izgradnju Turističkog naselja (hotela i vila) nalazi se na više urbanističkih parcela i to:

- Izgradnja hotela planirana je na urbanističkoj parceli UP 1A koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.
- Izgradnja hotela planirana je na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.
- Izgradnja ugostiteljskog objekta planirana je na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, K.O. Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva.
- Izgradnja pet turističkih objekata-vila 4\*, vila B1, B2, B3, B4 i B5, planirana je na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.
- Izgradnja turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, planirana je na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br. 484/3 KO Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva.
- Izgradnja turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, faza 2, planirana je na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva.
- Izgradnja pet turističkih objekata-vila 4\*, vila B7, B8, B9, B10, B11, planirana je na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.

Kopija plana parcela data je u prilogu I.

## 2.2. Potrebna površina zemljišta za vrijeme izgradnje i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju

Ukupna površina lokacije iznosi 17.089 m<sup>2</sup> (UP1A: 5.833 m<sup>2</sup>; UP11A: 3.411 m<sup>2</sup>; UP1B: 2.495 m<sup>2</sup>; UP11B: 3.474 m<sup>2</sup>; UP12 975 m<sup>2</sup>; UP13: 901 m<sup>2</sup>).

Za potrebe realizacije projekta koristiće se cijela površina lokacije.

Površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju iznosi 4.600,41 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Prikaz pedoloških, geomorfoloških, geoloških i hidrogeoloških i seizmoloških karakteristika terena

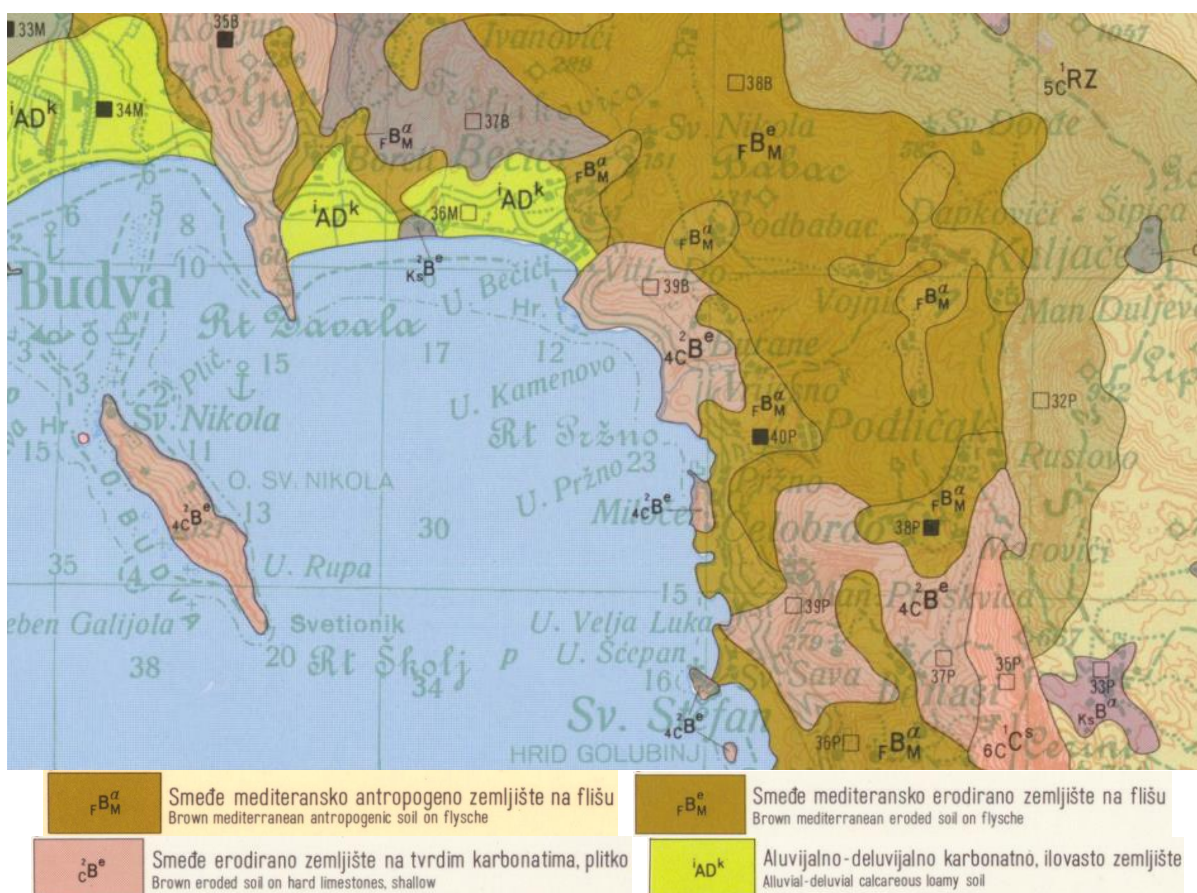
### *Pedološke karakteristike*

Kao glavne podloge za upoznavanje sa pedološkim karakteristikama posmatranog terena korišćena je Pedološka karata SFRJ, „Cetinje 1”, 1:50000, Zavod za unapređenje poljoprivrede, Titograd, 1970. i Monografija: Fušić B, Đuretić G.: „Zemljišta Crne Gore”, Univerzitet Crne Gore, Biotehnički institut, Podgorica, 2000., s. 1-490.

Zemljište na području Opštine Budva pripada raznim tipovima i podtipovima, zavisno od osobina podloge na kojoj se obrazovalo. U užem okruženju lokacije prisutno je smeđe mediteransko antropogeno zemljište na flišu a u širem smeđe erodirano zemljište na tvrdim karbonatima (slika 3.).

Eutrična zemljišta se razvijaju na karbonatnim supstratima u zaleđu morske obale. Prisustvo kalcijum karbonata u podlozi utiče na fizička i hemijska svojstva zemljišta. Mineralni dio ovog zemljišta nastaje iz nerastvorenog ostatka krečnjaka koji zaostaje nakon rastvaranja kalcita.

Eutrično smeđe zemljišta je, i ako stvoreno na krečnjaku, beskarbonatno, jer je kalcit ispran, što je njegova glavna karakteristika. Reakcija sredine u humusno akumulativnom horizontu je slabo kisjela (pH 5,5-6,5), sa tendencijom smanjenja kisjelosti sa povećanjem dubine. Zemljište je male dubine profila, dobre vodopropustljivosti, kao i velikog prisustva skeleta.



Slika 3. Pedološka karta lokacije i njenog šireg okruženja

Aluvijalno-deluvijalno zemljište, razvijeno je u priobalnom dijelu i to je mlađe zemljište koje sačinjavaju aluvijalni nanosi. Nastaje kao rezultat uzajamnog djelovanja fluvijalnih procesa i deluvijalnog spiranja na padinama. Odlikuje se slabo izraženom sortiranošću i zaobljenišću odlomaka i čestim smjenjivanjem frakcija prema granulometrijskom sastavu u vidu proslojaka.

### Geomorfološke karakteristike

Dominantni morfološki oblici u široj okolini lokacije su svakako razuđena morska obala sa atraktivnim plažama, zatim strme padine okolnih brda, koje su izgrađene od karbonatnih stijena, a blaže nagnute padine od flišnih sedimenata.

Lokacija morfološki gledano je padina neposredno ispod magistralnog puta, odnosno u pojasu između magistrale i mora. Nagib padine je promjenljiv, ispod magistrale je blagog nagiba, do  $10^\circ$  a niže prema moru je strmija, do  $40^\circ$ . Padine su ravne po pružanju dok su po padu izlomljene.

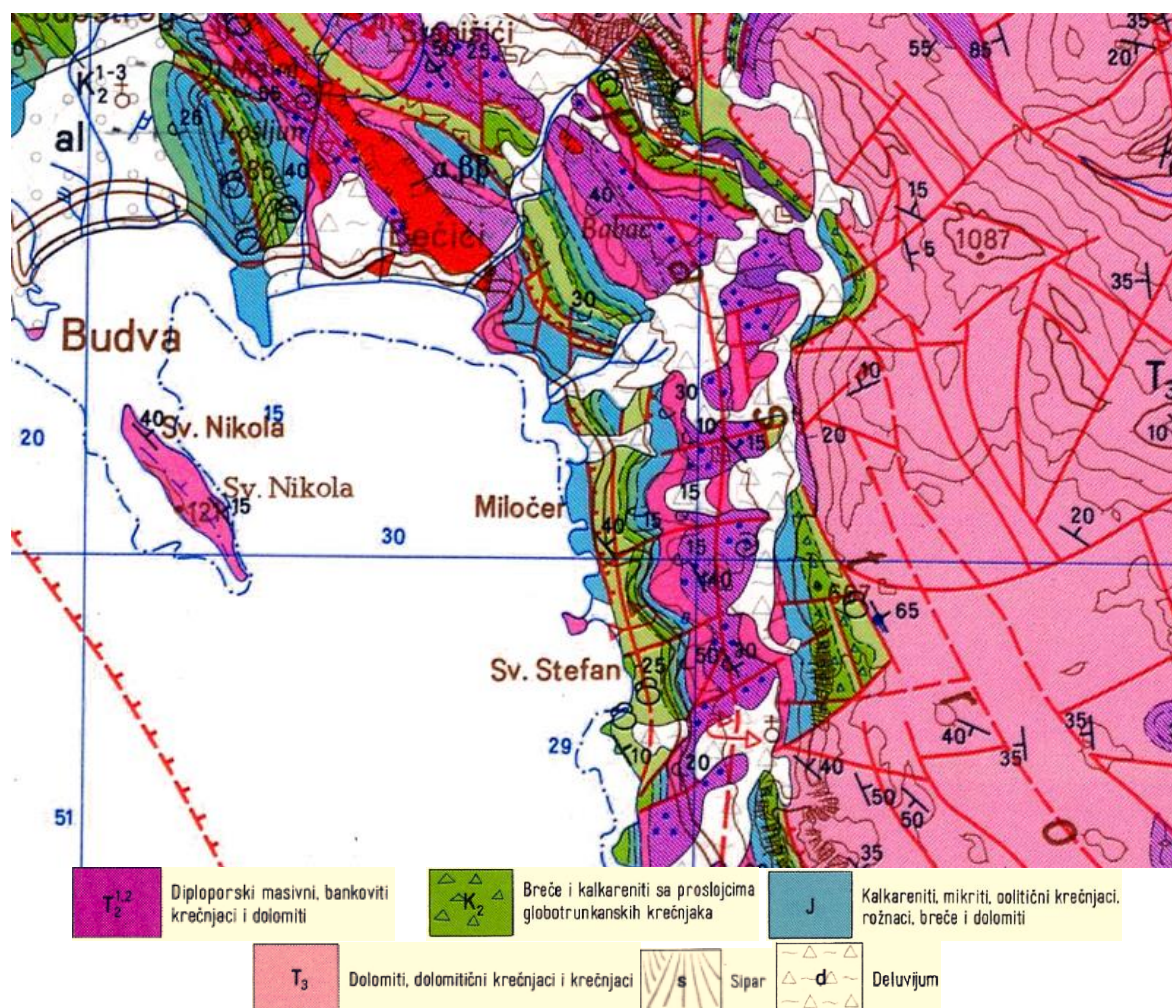
Kote lokacije su od nivoa mora na donjem kraju potom 40 mm. u središnjem dijelu do 34,5 mm na magistrali na gornjem kraju lokacije.

### Geološke karakteristike

U geološkoj građi, šireg područja lokacije učestvuju raznovrsni sedimenti jurski, trijaski, kredni i kvartarne starosti (slika 4).

Jurski (J) krečnjaci i krečnjaci sa rožnaca su u okviru gore pomenute prevrnuti sinklinale, preciznije oni su njeno jugozapadno krilo. U jezgru su kredno-eocenski (K-E) prelazni slojevi u podini fliša i fliš, potom gornje kredni ( $K_2^{1-3}$ ) kalkareniti i mikriti sa proslojcima rožnaca i donje kredni ( $K_1$ ) rožnaci i silifikovani laporovito-krečnjački sedimenti.

Okolo su srednje i gornje trijaski ( $T_{2,3}$ ) slojeviti i pločasti krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca. U stubu antiklinale su još otkriveni anizijski ( $T_2^1$ ) fliš; konglomerati, pješčari, kalkareniti, laporci i glinci. Od kvartarnih sedimenata na samoj lokaciji kao i okolini ima deluvijalnih (d) padinskih nanosa, odnosno drobinskih materijala manje ili više zagljenih.



Slika 4. Geološka karta šireg područja lokacije  
(Segment osnovne geološke karte SFRJ - Budva 1:100.000, Beograd 1969. god.)

U tektonskom pogledu ovo područje pripada geotektonskoj jedinici Budvansko-Barska zona. Sedimenti Budvansko-Barske zone su u ovom području generalnog pružanja SSZ-JJI mada postoje brojna lokalna povijanja i odstupanja od ovog pravca. Od Bečića do Buljarice razvijena su po jedna prevrnutna antiklinala i sinklinala koje su mjestimično prekinute i deformisane raskidanjem. Cijelo područje ima izrazitu kraljušastu građu sa JZ vergencom aksijalnih ravni i kraljušti. Ugao vergence kreće se od 4° do 60°. Budvansko-Barska zona je navučena na geotektonsku jedinicu Parautohton. Trasa navlake u području Budve tone ispod mora i pojavljuje se znatno južnije.

### ***Hidrogeološke odlike terena***

Hidrogeološka svojstva terena su u funkciji sastava i sklopa terena. Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa mogu se izdvojiti:

- kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, intergranularne i kapilarne poroznosti u koje spadaju deluvijalni sedimenti. Propusnost zavisi od sadržaja glinovite komponente. Ovi sedimenti izgrađuju površinski dio lokacije. S obzirom na manji sadržaj gline predstavljaju srednje vodopropusne sedimente.
- kompleks kamenitih stijena predstavljenih krečnjacima i krečnjacima sa rožnacima koji se karakteriše pukotinsko-karstnom poroznošću. U hidrogeološkom pogledu to su dobro vodopropusne stijene. Propusnost im je nešto veća u površinskoj zoni gdje je ispucalost i degradiranost veća.

Pravci cirkulacije voda su generalno prema moru. Nivo podzemne vode je stoga faktički u nivou mora. U bušotinama za potrebe izrade Elaborata o geološkim karakteristikama tla nisu, u vremenu izvođenja istraživanja (septembar-oktobar 2017. godine) konstatovane ni pojave ni nivoi podzemne vode.

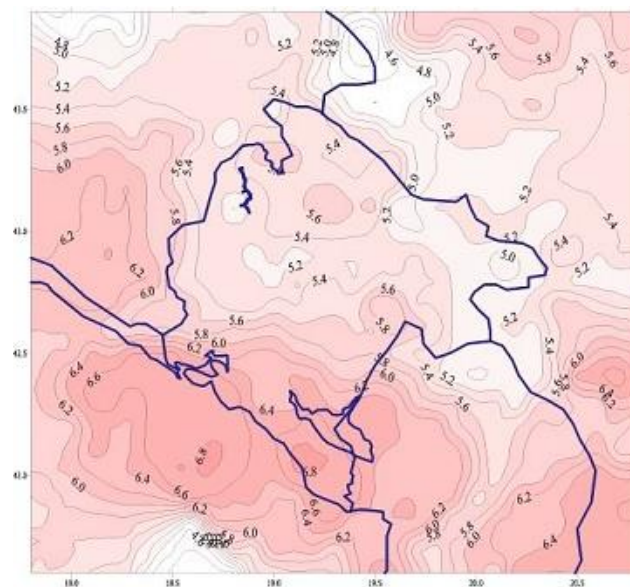
### Seizmološke karakteristike

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<sup>o</sup> MCS skale (slika 5.).

Na osnovu inovacije seizmičkih parametara Crnogorskog područja koji su u saglasnosti sa evropskim standardima (EVROCODE 8) izrađena je karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina (B. Glavatović, Podgorica, 2005.) (slika 6.).



Slika 5. Karta seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore



Slika 6. Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa u Crnoj Gori i okruženju za povratni period vremena od 100 godina

U zavisnosti od tipa primijenjene analize konstrukcije projektant bira odgovarajuće seizmičke faktore ponašanja u skladu sa Evrokodom 8.

### Inženjersko geološke karakteristike

Na osnovu ispitivanja prezentiranim u Elaboratu o geotehničkim istraživanjima terena, koja je za potrebe Nosioca projekta uradila „Geotehnika Montenegro” d.o.o. iz Nikšića, oktobra 2017. godine, može se zaključiti da je teren izgrađen od kompleksa poluvezanih i vezanih padinskih nanosa koji su predstavljeni glinom crvenicom sa drobinom i blokovima, dok su u podlozi krečnjaci. Sredine, gledano od površine terena po dubini su:

**Nasip (BL,DR)n** (sredina 1), sastavljen je od blokova i drobine krečnjaka, prašine i gline crvenice, potom korijenje biljaka, mjestimično šut, smeđe i braon boje. Vrlo heterogen materijal, slabo konsolidovan i malo vlažan. Prekriva jedan dio lokacije. Nastao je deponovanjem deluvijalnog materijala iz okolnih iskopa. Debljina ove sredine je od 2,0 do 3,5 m. Prema građevinskim normama GN-200 ovaj materijal pripada pretežno III a u manjem obimu IV kategoriji iskopa.

**Deluvijum (G,DR)dl** (sredina 2), padinski nanos sastavljen od prašinaste gline crvenice sa krečnjačkom drobinom i manjim blokovima krečnjaka, tamnobraon boje. Radi se generalno o neorganskoj glini sa sitnom drobinom i manji blokovima, slabo zbijeni i konsolidovani. Ova sredina je više-manje ujednačena po sastavu, malo vlažna i rastresita. Debljina sredine utvrđena bušenjem varira od 0,3 do 1,5 m. Prema građevinskim normama GN-200 ovaj materijal pripada II i III kategoriji iskopa.

**Krečnjaci (Ks,b)** (sredina 3), od njih je izgrađena podloga i zaleđe terena. Javljaju se kao slojeviti i bankoviti krečnjaci, ispucali i karstifikovani. Pukotine su u površinskoj zoni karstifikacijom proširene i zapunjene glinom crvenicom i sitnom drobinom. Debljina intenzivno karstifikovane zone se procjenjuje da iznosi minimalno 10 m. Intenzivno karstifikovane zone su oko rasjeda. Slojevi generalno

padaju prema sjeveroistoku pod uglovima od 10 do 15°. Krečnjaci kao osnova terena su faktički na površini terena. Krečnjaci kao sredina su izvanrednih geotekničkih svojstava. Nosivost im višestruko prevazilazi očekivana opterećenja od objekata, a praktično su nestišljivi. Prema GN-200 ovi krečnjaci pripadaju V-VI kategoriji iskopa.

#### 2.4. Podaci o izvorištima vodosnabdijevanja i hidrološke karakteristike

Pored regionalnog vodovoda, Opština Budva se snabdijeva vodom i sa nekoliko izvorišta sa svojih lokacija.

Budvanski vodovod je tehnički složen sistem koji pruža usluge za preko 90 % ukupne populacije opštine. Sačinjavaju ga: izvorišta sa kaptaznim objektima i crpnim stanicama; distributivni sistem (cjevovodi i vodovodni priključci); hidrograđevinski objekti (rezervoari, prekidne komore, prepumpne stanice).

Vodovodni sistem Budve obuhvata Budvu, Bečiće, Miločer, Sveti Stefan, Rijeku Reževića, Perazića Do, Petrovac, Buljaricu i ostala manja priobalna mjesta na teritoriji budvanske opštine. Jedna od osnovnih karakteristika budvanskog sistema je izražena sezonska varijacija potrošnje vode sa ljetnjim maksimumima koji i po nekoliko puta prevazilaze zimsku potrošnju.

Izvorišta sa kojih koristi vodu „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva, kao i njihova izdašnosti prikazani su u tabeli 1.

**Tabela 1.** Izvorišta u Opštini Budva i njihova izdašnost

Naziv izvorišta	Minimalna izdašnost (l/s)	Izdašnost tokom kišnog perioda (l/s)	Napomena
Rijeka Reževića	50-60 l/s	120-150	*
Buljarica	20-25 l/s	40	
Podgorska vrela	150 l/s	230	*
Loznica	6 l/s	25 l/s	
Ukupno	250 l/s	420-450	

\* I pored povećane izdašnosti tokom dužih perioda mogućnosti plasmana vode iz ovih izvorišta u sistem ograničena je kapacitetom transportnih cevovoda i pumpnih stanica.

Izvorišta su dovoljno udaljena od lokacije objekta.

„Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva u vodovodnom distribucionom sistemu raspolaže sa određenim rezervoarima (tabela 2.).

**Tabela 2.** Rezervoari za vodu u Opštini Budva

Naziv rezervoara	Lokacija	Zapremina (m <sup>3</sup> )	Kota dna (m)	Kota preliva (m)
„Spas”	Budva	750	62,0	66,0
„Topliš”	Budva	2000	62,0	66,0
„Podličak”	Miločer	2500	81,5	85,5
„Reževići”	Rijeka Reževića	100	136,0	134,0
„Katun”	Katun Reževića	100	220,0	223,0
„As”	Perazića do	100	75,0	78,0
„Petrovac”	Petrovac	500	75,0	79,0
<b>Ukupno</b>		6050		

\* Prikazani su samo distribicioni rezervoari koji učestvuju u izravnavanju časovne neravnomjernosti potrošnje vode u sistemu

Veći dio količine vode za potrebe vodosnabdjevanja Budve se u vodovodni distribicioni sistem plasira preko sledećih pumpnih stanica:

- Pumpna stanica „Buljarica”
- Pumpne stanice sistema „Podgor”
- Pumpna stanica „Rijeka Reževića”
- Više manjih hidroforskih postrojenja koja su priključena na magistralne cjevovode i namenjena su vodosnabdjevanju viših zona potrošnje

Prema projektu „Projekcija dugoročnog snabdijevanja vodom Crne Gore”, koji je za uradilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore, Podgorica 2016. godine, vodovodni sistem na teritoriji Opštine Budva je potisno - gravitacionog karaktera. Dužina vodovodne mreže na teritoriji Opštine Budva iznosi oko 300 km, od čega su oko 55 km cjevovodi profila većeg od 150 mm, a 245 km cjevovodi manjeg profila od 150 mm. Dovodoni i distributivni cjevovodi u vodovodnoj mreži Budve izgrađeni su, od početka funkcionisanja sistema do danas, od različitih materijala: liveno gvozdene, azbestno cementni, čelični, pocinčani, PVC, PeHD, fluidna plastika, itd., što ima za posledicu česte kvarove i gubitke od 57%.

Najveći nedostatak postojećeg vodovoda je nepostojanje rezervoarskog prostora. Da bi se vodosnabdijevanje dovelo na kvalitetan nivo potrebno je izgraditi još rezervoarskog prostora i hidrostacija za više zone čime bi se obezbjedilo kvalitetno snabdijevanje vodom svih potrošača na teritoriji opštine. Visinskim zoniranjem smanjiće se radni pritisci u velikom dijelu mreže, koji su danas vrlo visoki i koji su pored fizičkih nedostataka (kvarovi, loši spojevi, dotrajala mreža itd.) uzrok velikim gubicima vode u vodovodu.

Na lokaciji nema površinskih vodotokova, a sa sjeverozapadne strane lokacije na udaljenosti od oko 20 m vazdušne linije protiče potok, koji ljeti presušuje. More je od lokacije udaljeno oko 40 m vazdušne linije.

## **2.5. Klimatskih karakteristika sa odgovarajućim meteorološkim pokazateljima**

Klimatske karakteristike posmatranog područja uslovljene su njegovim geografskim položajem, nadmorskom visinom, reljefom, biljnim pokrivačem, blizinom Jadranskog mora i ljudskom aktivnosti. Za prikaz klimatskih karakteristika posmatranog područja korišćeni su podaci sa meteorološke stanice Budva koja je najbliža posmatranom području.

Za klimatske prilike ovog kraja, pored uticaja mora, od posebnog je značaja i brdsko-planinsko zaleđe, što se odražava prije svega na temperaturu, padavine i vjetrove.

Klima Budve i okoline ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima, dok su sniježne padavine veoma rijetke.

Zaleđe kao brdovito-planinski kraj, obzirom na veću nadmorsku visinu i planinski reljef, odlikuje se oštrijom klimom i većom količinom padavina.

Na bazi višegodišnjih mjerenja (1961-1990) (B. Radojičić, Geografija Crne Gore: prirodna osnova, Unireks, 1996), srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 8,3°C u januaru do 24,2°C u julu. Srednje godišnje temperature vazduha iznose 15,8°C (tabela 3.).

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (110 dana godišnje sa temperaturom vazduha preko 25°C, a 29 preko 30°C), dok zimi vrlo rijetko padnu ispod 0°C. Visoke ljetnje temperature su posljedica prisustva golih krečnjačkih stijena koje se zagrijavaju, dok visoko zaleđe štiti područje od hladnog vazduha.

**Tabela 3.** Srednje mjesečne temperature vazduha u °C

Mjesto	Mjeseci												God.
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Budva	8,3	8,8	10,6	13,7	18,0	21,7	24,2	23,7	20,6	16,7	13,1	10,1	15,8

U pogledu oblačnosti područje Budve i okoline spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini. Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,7/10 pokrivenosti neba oblacima. Najviše oblačnih dana ima u decembru, a najmanje u julu i avgustu, dok je učešće vedrih dana suprotno oblačnosti.

Broj prosječnih sati sijanja sunca godišnje iznosi 2.304,2 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul i avgust imaju najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,0 sata dnevno (tabela 4.).

**Tabela 4.** Srednje mjesečne i godišnje osunčanje u časovima

Mjesto	Mjeseci												God. Σ
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Budva	103,2	105,4	146,9	181,5	242,35	285,3	232,4	232,4	238,8	169,5	101,5	89,9	2.304,2

Godišnja suma padavina je relativno visoka i u prosjeku iznosi 1.578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti).

Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 242 mm, a najmanje u julu i avgustu 26-35 mm (tabela 5.). Budva godišnje ima 128 kišnih dana.

**Tabela 5.** Srednje mjesečne i godišnje količine padavina (mm)

Mjesto	Mjeseci												God. Σ
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Budva	166	172	152	119	97	62	26	35	116	174	242	217	1.578

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 28 % od godišnje sume, dok u periodu X-III padne svega 1,2 % godišnje sume.

Što se tiče vazdušnog pritiska on se malo mijenja i kreće se oko 1 bara, a najviši je u oktobru, a najniži tokom ljeta u julu.

Srednja godišnja vlažnost vazduha na Crnogorskom primorju se kreće od 68 - 70 %.

## **2.6. Podaci o relativnoj zastupljenosti, dostupnosti, kvalitetu i regenerativnom kapacitetu prirodnih resursa**

Prostor u kome se nalazi lokacija objekta pripada obalnom području koje se odlikuje lako uočljivim strukturnim elementima, prirodnog ambijenta, a u njegovom izgledu uočava se kontrast mora i brdovitog zaleđa. Područje ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima.

Sa hidrološkog aspekta teritorija Opštine Budva ne posjeduje značajnije površinske vodotokove.

Na osnovu fizičko - hemijske analize kvaliteta voda u Budvi, koje se redovno rade, može se zaključiti da kvalitet voda zadovoljava zahtjeve za piće, bez potrebe dodatnog tretmana.

Bakteriološka slika ukazuje da je neophodno kontinuirano i adekvatno hlorisanje svih voda. Praksa je pokazala da adekvatno hlorisanje uspijeva obezbijediti bakteriološki ispravnu vodu za piće.

Sa aspekta kvaliteta zemljišta, hemijske analize zemljišta na posmatranom prostoru nijesu rađene.

Međutim, može se pretpostaviti da je zemljišta na lokaciji i njenom užem okruženju dobrog kvaliteta pošto u užem okruženju nema većih zagađivača.

Predmetno područje u širem smislu, pripada zoni u kojoj dominira vegetacija koja je nastala degradacijom vječnozelenih mediteranskih šuma.

Na staništima sa silikatnom ili mekanom karbonatnom podlogom, kao i dubljim zemljištima, javlja se listopadna termofilna vegetacija.

Makija je prvi degradacioni stadijum ovih šuma i sastoji se od termofilnih, sklerofilnih biljaka, koje obično ne prelaze visinu od 4 m. Gariga je tip vegetacije koji nastaje degradacijom makije. U njoj dominiraju žbunovi koji nemaju gust sklop kao u makiji (visina im obično ne prelazi 1m).

Predmetna lokacija je neravna površina, degradiranog izgleda tipa garige/kamenjara, koja je u nagibu prema moru. Obrasla je većinom niskim rastinjem, žbunastog izgleda, a u nižem spratu, od zeljastih biljaka prisutne su većinom trave.

Imajući u vidu navedeno može se konstatovati da su prirodni resursi na posmatranom prostoru na relativno zadovoljavajućem nivou.

## **2.7. Prikaz apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine**

Kapacitet životne sredine je sposobnost životne sredine da prihvati određenu količinu zagađujućih materija po jedinici vremena i da je pretvori u bezopasan oblik ili nepovratno odloži, a da od toga ne nastupi nepovratna šteta.

Imajući u vidu karakteristike lokacije i njenog okruženja može se konstatovati da posmatrani prostor posjeduje određene apsorpcione kapacitete prirodne sredine, iako se u širem okruženju lokacije dešavaju određene promjene koje su posledica ljudskih aktivnosti, a koje obuhvataju izgradnju objekata prevashodno turističke namjene.

Neutralisanju zagađivača koji nastaju kao posledica izgradnje i eksploatacije objekata, koji nijesu značajni najviše doprinosi vegetacija posmatranog prostora.

Područje u kome se nalazi lokacija objekta pripada Mediteranskom biogeografskom regionu, prepoznatljivom po blagoj, toploj mediteranskoj klimi.

Povoljne klimatske prilike su uslovile nastanak i razvoj zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Bujna i raznovrsna vegetacija, kao poseban ukras ovog kraja, čini svojevrsan spoj autohtonih i alohtonih vrsta i predstavlja građivni dio pejzažno - ambijentalnih vrijednosti ovog dijela priobalnog područja.

Ovakve, specifične prilike uslovile su razvoj specifične termofilne zimzelene vegetacije - makije koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima.

Prisustvo listopadnih elemenata ukazuje i na djelovanje planinske klime tj. hladnih vjetrova, prije svega bure u zimskim mjesecima.

Raznovrsnost biljnog svijeta područja ne bi bila potpuna bez pominjanja parkovskog i baštenskog ukrasnog bilja. Specifičnost klime i prostora uslovlila je bujanje mnogih dekorativnih, introdukovanih vrsta.

### 2.8. Opis flore i faune<sup>1</sup>

#### *Flora i vegetacija*

Područje Budve pripada pojasu koji karakteriše specifična termofilna zimzelena vegetacija - makija koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima. Makiju, koja je zastupljena od same morske obale do 300 mnv, karakterišu ostaci prvobitnih šuma hrasta crnike (*Quercus ilex*) kojoj je pridružena maginja (*Arbutus unedo*) kao i druge vrste u nižim spratovima. Makija ima veliki prirodni značaj, u prvom redu u zaštiti tla od erozije, ali i kao stanište brojnih biljnih (grmlje, termofilne zeljaste biljke, mahovine) i životinjskih vrsta. U mnogim evropskim zemljama, kao i kod nas, na brojnim lokacijama je u značajnoj mjeri degradirana odnosno sve više ugrožena, pa je poslednjih godina tendencija da se ide u pravcu zaštite i očuvanja. Od obale mora do oko 300 mnv., na staništima sa silikatnom ili mekanom karbonatnom podlogom, kao i dubljim zemljištima, javlja se listopadna termofilna vegetacija, čije prisustvo ukazuje na prodore planinske klime odnosno hladnih vjetrova, prije svega bure u zimskim mjesecima. Tu su prisutne šume hrasta crnike (*Quercus ilex*), kao i šume hrasta medunca (*Quercus pubescens*) i bijelog graba (*Carpinus orientalis*). Ove sastojine su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom. Osim pomenutih vrsta, floru ovog područja karakteriše prisustvo drugih biljaka, poput košće (*Celtis australis*), crnog jasena (*Fraxinus ornus*), masline (*Olea europaea*), smokve (*Ficus carica*), zelenike (*Phillyrea media*), tršlje (*Pistacia lentiscus*), smrdljike (*P. terebinthus*), žukve (*Spartium junceum*), drače (*Paliurus spina christy*), kostrike (*Ruscus aculeatus*), smilja (*Helichrysum italicum*), dubačca (*Teucrium polium*), gorskog vriska (*Satureja montana*), povijuše bršljan (*Hedera helix*), pavit (*Clematis vitalba*), tetivika (*Smilax aspera*), i druge.

U morfološkom pogledu lokacija pripada samom priobalnom dijelu. Okruženje lokacije ima odlike antropogeno, izmijenjenog-urbanizovanog područja- okacija na kojoj se planira realizacija predmetnog projekta pripada relativno naseljenom području (individualni, stambeni i drugi objekti). Predmetna lokacija je neravna površina, degradiranog izgleda tipa garige/kamenjara, koja je u nagibu prema moru. Ista se ne može svrstati ni u jedan od NATURA 2000 tipova staništa.

#### <sup>1</sup> Literatura:

- Caković, D., & Milošević, D. (2013). *Studija biodiverziteta i zaštite prirode obalnog područja Crne Gore*. Program integralnog upravljanja obalnog područja Crne Gore (CAMP CG). Podgorica.
- Milanović, Đ., Caković, D., Hadziablahović, S., Vuksanović, S., Mačić, V., Stešević, D., Stanišić-Vujačić, M., Biberdžić, V., & Lakušić, D. (2021). *Priručnik za identifikaciju tipova staništa Crne Gore od značaja za Evropsku uniju sa obrađenim glavnim indikatorskim vrstama*. Agencija za zaštitu prirode i životne sredine Crne Gore, Univerzitet u Banjoj Luci, Šumarski fakultet. Podgorica - Banja Luka - Beograd.

Obrasla je većinom niskim rastinjem, žbunastog izgleda: *Paliurus spina-chisti*, *Rubus ulmifolius*, *Ficus carica*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Colutea arborescens*, *Spartium junceum*, s tim da su *Hedera helix* i *Smilax aspera* dominantne liane (slika 7.). U nižem spratu, od zeljastih biljaka prisutne su većinom trave (*Dactylis glomerata*, *Brachypodium retusum*, *Avena sterilis*, *Cynodon dactylon*,...), *Phlomis fruticosa*, *Salvia officinalis*, *Asphodelus aestivus*, *Cichorium intybus*, *Malva sylvestris*, *Sonchus asper*, *Tordylium apulum*, *Capsela bursa-pastoris*, *Bellis perennis*, *Taraxacum officinale*, *Euphorbia wulfenii* i dr.



**Slika 7.** Predmetna lokacija na kojoj dominiraju žbunaste biljke: drača, kupina i divlji šipak

Na predmetnoj lokaciji tokom terenskog obilaska nisu registrovane endemične, rijetke, ugrožene ili zaštićene vrste biljaka shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br. 76/06).

### **Fauna**

Za uže predmetno područje ne postoje precizni, recentni literaturni podaci o fauni i njenom diverzitetu. Svakako je opšte poznato da primorski pojas odlikuje prisustvo raznovrsnih staništa i životinjskih zajednica, vrsta koje imaju kosmopolitsko rasprostranjenje ili žive samo u pojasu Mediterana. U primorskim šumama i makiji staništa pronalaze sisari: šakal (*Canis aureus*), lisica (*Vulpes vulpes*), divlja svinja (*Sus scrofa*), zec (*Lepus europaeus*), jazavac (*Meles meles*), puh (*Glis glis*), kuna (*Martes foina*). Od sitnijih sisara u makiji su stalno prisutni jež (*Erinaceus concolor*), miševi roda *Apodemus*, i brojne vrste slijepih miševa (*Chiroptera*), koji su zakonom zaštićene vrste u Crnoj Gori. Ptice su česti stanovnici primorskih šuma i makije u kojima povremeno borave, nalaze mjesto za gniježđenje i zimovanje poput: *Hippolais olivetorum*, *Streptopelia turtur*, *Picus canus*, *Dendrocopos syriacus*, *Leiopicus medius* (nalaze se na Ptičijoj Direktivi i Bernskoj konvenciji, zaštićene zakonom u Crnoj Gori, registrovane na području Buljarice). Od gmizavaca, u makiji su prisutne: šumska kornjača (*Testudo hermanni*), poskok (*Vipera ammodytes*), primorski smuk (*Hierophis gemonensis*), prugasti smuk (*Elaphe quatuorelineata*), leopard smuk (*Zemmis situla*), zidni gušter (*Podarcis muralis*), kraški gušter (*Podarcis melisellensis*), blavor (*Pseudopodus apodus*), balkanski zelembač (*Lacerta trilineata*), krastača (*Bufo bufo*) i dr. Vrste *Testudo hermanni*, *Elaphe quatuorelineata* i *Zemmis situla* nalaze se na dodatku II Bernske konvencije i dodacima II i IV Evropske direktive o staništima i vrstama. Šumska kornjača se nalazi i na CITES listi.

U širem kontekstu predmetne lokacije, unutar uskog primorskog pojasa, mogu se pronaći raznovrsna staništa i bogatiji životinjski svijet. Ipak, na samoj lokaciji i bližem okruženju, fauna je prilagođena uslovima izgrađenog, antropogenog staništa koje je izmijenjeno i adaptirano poslovnim i stambenim potrebama, više godina unazad. Površine poput predmetne, karakteriše siromašna fauna zbog degradiranog izgleda i velike buke, kako zbog izgrađenih površina i onih na kojima se gradi u neposrednom okruženju, tako i zbog blizine saobraćajnice.

Za očekivati je da se prisustvo životinjskih vrsta svodi na privremeni boravak za većinu vrsta, kao što su urbane vrste sitnih sisara (npr. jež, pacov, miš), ptica (kao što su galeb - *Larus michahellis*, lasta - *Hirundo*

*rustica*, kos - *Turtus merula*, vrabac - *Passer domesticus*, vrana - *Corvus cornix*, i druge), gmizavca (zidni gušter - *Podarcis muralis*, blavor - *Pseudopus apodus*, zelembač - *Lacerta trilineata*, poskok - *Vipera ammodytes*, kornjača - *Testudo hermanni*), a od beskičmenjaka najbrojniji su insekti (Coleoptera, Heteroptera, Diptera, Lepidoptera).

Na predmetnoj lokaciji tokom terenskog obilaska nisu registrovane endemične, rijetke, ugrožene ili zaštićene vrste biljaka shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br. 76/06).

### **Biodiverzitet mora**

Za analizu je iskorišćena Studija biodiverziteta mora za revitalizaciju plaže Pržno, koja se nalazi u blizini lokacije kompleksa, a koju je uradio Institut za biologiju mora iz Kotora, decembra 2017. god.

### **Fizičko-hemijski parametri morske vode**

Israživanja osnovnih fizičko-hemijskih parametara morske vode na lokaciji Pržno pokazali su da je temperatura mora u površinskom sloju iznosila 19,8 °C i da je pravilno opadala sa dubinom. Na dubini od 6 m temperatura mora iznosila je 17,4 °C.

Vrijednost saliniteta je bila najniža na površini 34,2‰ i sa dubinom je rasla do 36,1 ‰ (6 m). Vrijednosti pH su se kretale od 8,14-8,18, dok je vrijednost kiseonika u površinskom sloju iznosila 8,04 mg/l odnosno 97% koliko je njegova zastupljenost u procentima

Na lokaciji Pržno u središnjem sloju zabilježena je maksimalna koncentracija nitrata 68,20 µg/l u odnosu na površinu i dubinu od 6 m. Na ovoj dubini (3 m) su i veće vrijednosti nitrita (0,33 µg/l) i fosfata (5,46 µg/l) u odnosu na površinski i dubinski dio. Očigledno je da koncentracija nitrita u morskoj vodi zavisi od odnosa procesa nitrifikacije i denitrifikacije, što je u vezi sa varijacijama saliniteta. Vrijednosti silikata bile su najveće u površinskom sloju i opadaju sa dubinom, pa su se vrijednosti kretale od 95,66 do 49,11 µg/l.

Osnovni fizičko-hemijski parametri morske vode dati su u tabeli 6.

**Tabela 6.** Osnovni fizičko-hemijski parametri

<b>Lokacija</b>	<b>Pržno</b>		
Dubina uzorkovanja (m)	0,5	3	6
Temperatura (°C)	19,8	19,2	17,4
Provodljivost (mS/cm)	52,3	53,2	54,2
Salinitet [PSU]	34,2	35,1	36,1
pH	8,14	8,16	8,18
Kiseonik (mg/l)	8,04		
Zasićenje kisonika (%)	97		
NO <sub>3</sub> (µg/l)	7,56	68,2	4,36
NO <sub>2</sub> (µg/l)	0,16	0,33	0,05
PO <sub>4</sub> (µg/l)	4,85	5,46	5,26
SiO <sub>4</sub> (µg/l)	95,66	58,46	49,11

Tokom perioda istraživanja zabilježene su ujednačene vrijednosti pH, temperatura vode i saliniteta. Njihova vrijednost se pravilno mijenjala u zavisnosti od dubine. Na osnovu svih dobijenih vrijednosti može se konstatovati da je koncentracija kiseonika na svim ispitivanim lokacijama imala vrijednost koja odgovara datom području, u zavisnosti od temperature i salinitea.

Vrijednosti ispitivanih nutrijenata uobičajno su za istraživano područje, tako da je na svim lokacijama njihova vrijednost bila veća u površinskom sloju i sa dubinom vrijednosti su opadale.

Veće količine nitrata na površini posledica su nitrifikacije, odnosno prelaska amonijumovih soli u nitrate uz pomoć bakterija. To bi moglo ukazati na slabije vertikalno miješanje slojeva naročito na ovim lokacijama koje su na otvorenom moru.

### **Fitoplankton**

Na osnovu dobijenih rezultata istraživanja, može se vidjeti da su se brojnosti mikroplanktona na lokalitetu Pržno kretale do 104 ćelija/l. Najveća brojnost mikroplanktona - veće fitoplanktonske frakcije je bila na površini i iznosila je 8,36 x x 10<sup>4</sup> ćelija/l. Brojnost koja je zabilježena na 6 m dubine je

najmanja brojnost ( $1.30 \times 10^4$  ćelija/l) mikroplanktona. Minimalna gustina nanoplanktona je bila na 6 m dubine i iznosila je  $6.48 \times 10^4$  ćelija/l

Dijatomeje su grupa fitoplanktona koja je dominirala i kvantitativno i kvalitativno na lokalitetu Pržno tokom istraživanja i brojnost dijatomeja se kretala od 103 ćelija/l do 104 ćelija/l. Najveća abundanca dijatomeja je bila na površini ( $7.27 \times 10^4$  ćelija/l) na kojoj je i mikroplanktonska komponenta bila maksimalna. Najmanja brojnost dijatomeja je zabilježena na 6 m dubine ( $9.92 \times 10^3$  ćelija/l) na kojoj je i brojnost mikroplanktona bila najniža.

Dinoflagelate su bile zastupljene sa brojnošću do 103 ćelija/l. Najveća brojnost dinoflagelata je zabilježena na površini i iznosila je  $9.84 \times 10^3$  ćelija/l. Najmanja zabilježena brojnost dinoflagelata je bila na 6 m dubine ( $2.38 \times 10^3$  ćelija/l).

Kokolitoforide su se kretale do brojnosti 103 ćelija/l. Najveća brojnost kokolitoforida je zabilježena na površini ( $1.12 \times 10^3$  ćelija/l), dok je na dubinama od 3m i 6m iznosila 714 ćelija/l (grafik 4).

Na lokalitetu je ukupno zabilježeno 40 fitoplanktonskih vrsta, od toga 28 pripada dijatomejama, 11 dinoflagelatama i 1 vrsta kokolitoforidama. Vrste koje su bile najzastupljenije i dosta brojne su karakteristične za područja bogata nutrijentima odnosno preferiraju sredine koje su obogaćene hranljivim materijama.

### Zooplankton

Brojnost ukupnog zooplanktona iznosila je  $627 \text{ ind/m}^3$  na predmetnom lokalitetu. Svi zabilježeni taksoni mogu se svrstati u šest grupa holoplanktona kao i pet grupa meroplanktonskih organizama.

Zastupljene grupe holoplanktona su: Protozoa, Cladocera, Copepoda, Pteropoda, Appendicularia i Chaetognatha.

Najdominantnija grupa organizama bile su copepode sa ukupnom brojnošću od  $476 \text{ ind/m}^3$ . Slijedi ih grupa meroplanktonskih organizama sa ukupnom brojnošću od  $94 \text{ ind/m}^3$ .

Ukupno su zabilježena 22 taksona. Najviše ih je zastupljeno iz grupe copepoda, ukupno 10. Najdominantniji takson bila je vrsta Euterpina acutifrons sa vrijednošću od  $181 \text{ ind/m}^3$ . Jedini kvantitativno važan harpaktikoid je Euterpina acutifrons koja i dominira u ukupnom zooplanktonu na navedenom lokalitetu. Njene visoke vrijednosti zabilježene su 17 kako u ljetnjim tako i u zimskim mjesecima (Pestorić, 2013). Ranija istraživanja pokazala su negativnu korelaciju vrste i temperature (Pestorić, 2013) što ukazuje da u još uvijek niske vrijednosti temperature mora na otvorenom dijelu crnogorskog primorja jedan od razloga njene dominacije u uzorku.

Iako je vrsta dominantna, ne može se reći da je nađena brojnost visoka, jer vrijednosti ove vrste u godišnjem ciklusu u Bokotorskom zalivu prelaze  $2000 \text{ ind/m}^3$ .

### Mediolitoral

Mediolitoralno čvrsto dno i stijene prikazani su na slici 8.



Slika 8. Mediolitoralno čvrsto dno i stijene

Mali dio stjenovitih podloga supralitorala koje se nalaze na sjevernoj i južnoj strani lokacije se nastavljaju i pod vodom. Mediolitoral na ovim lokacijama nije pod značajnijim uticajem čovjeka, ali će zbog radova na sjevernoj stani jedan njegov dio biti fizički uništen. Obraštaj na ovom staništu je siromašan i uglavnom predstavljen balanusima i priljepcima.

### Infralitoral

Infralitoralni krupni pijesci s više ili manje mulja prikazani su na slici 9.



**Slika 9.** Infralitoralni krupni pijesci s više ili manje mulja

Ovaj tip staništa je mozaično raspoređen između naselja morske trave posidonije (*Posidonia oceanica*) i stjenovite podloge. Zbog pomijeranja podloge nije pogodan za razvoj obraštaja tako da se radi o siromašnom staništu. Blíže obali ima nakupina mrtvih listova posidonije i drugog detritusa što je važan izvor organske materije za zakorijenjene oblike faune.

Infralitoralno kamenje i šljunci prikazani su na slici 10.



**Slika 10.** Infralitoralno kamenje i šljunci

Mali dio površine istraživanog lokaliteta pripada ovom tipu staništa. kamenje je uglavnom mozaično prisutno, većim dijelom u južnom, plićem dijelu lokacije, mada ga ima i na prelazu sitnijeg šljunka i pijeska ka livadi morske trave i u podnožju nekih većih stijena. Karakteriše se malim procentom obraštaja koji je bio prisutan na većem kamenju i dominantne vrste su bile *Padina pavonica*, *Dyctiota dichotoma*, *Halopteris* sp., a od faune češći su bili predstavnici morskih krastavaca *Holothuria tubulosa*.

Naselje posidonije prikazano je na slici 11.



**Slika 11.** Naselje posidonije

Naselja morske trave *Posidonia oceanica* su dominantni tip staništa na istraživanoj lokaciji. Ova vrsta staništa je mozaično raspoređena i u dubljim djelovima lokacije su kompaktnija i manje degradirana. Donji limit livade se nalazi van granica istraživanog lokaliteta tako da nisu utvrđene te karakteristike ovog naselja. Gustina livade na 10 m dubine je 380 izdanaka/m<sup>2</sup> a karakteristike listova, tj. indeks lisne površine (LAI) je 215 cm<sup>2</sup>/izdanku. U dubljim djelovima istraživane lokacije pokrovnost podloge je od 50% do 100% dok je u dijelu najbliže obali samo 30%. U priobalnom dijelu lokacije uz mozaičnu livadu posidonije ima lokacija sa mrtvim rizomima što ukazuje na regresivne promjene ovog staništa.

### Infralitoralna čvrsta dna i stijene

Ovaj tip staništa je skoncentrisan uglavnom na sjeverni i južni dio lokaliteta gdje je čvrsta podloga konstatovana i u supra- i medio-litoral. U okruženju male hridi u južnom dijelu istraživane lokacije stjenovito dno je posebno degradirano zbog ilegalnog vađenja prstaca (*Lithophaga lithophaga*). U tom dijelu, kao i mjestimično na sjevernom dijelu stjenovita podloga u infralitoralju je gotovo potpuno bez obraštaja, a u rupama prstaca ima nešto malo morskih ježeva i crva. Ovaj facijes se označava kao degradirani facijes s inkrustriranim algama i ježevima. Osim ovog može se konstatovati prisustvo još nekoliko facijesa i to su: facijes s vrstom *Mytilus galloprovincialis*, koji je vrlo mali, asocijacija s vrstom *Corallina elongata*, asocijacija s vrstom *Colpomenia sinuosa*, asocijacija s vrstom *Halopteris scoparia*, asocijacija s vrstama *Peyssonnelia rubra* i *Peyssonnelia* spp. i facijes s vrstom *Chondrilla nucula*. Takođe treba napomenuti da su rasprostranjene i asocijacije sa *Codium bursa*, *Padina pavonica* i *Dictyota dichotoma*. Biocenoza infralitoralnih algi prikazana je na slici 12.



Slika 12. Biocenoza infralitoralnih algi

U tabeli 7 dat je pregled fitobentosa na lokalitetu Pržno, sa zastupljenošću i pokrovnošću vrsta.

Tabela 7. Pregled vrsta fitobentosa na lokalitetu Pržno, zastupljenost i pokrovnost

Vrste	Pržno		
	zastupljenost	pokrovnost	
<i>Posidonia oceanica</i>	***	3	
<i>Acetabulara acetabulum</i>	**	1	
<i>Amphiroa rigida</i>	**	1	
<i>Codium bursa</i>	***	3	
<i>Colpomenia sinuosa</i>	**	2	
<i>Corallina officinalis</i>	**	1	
<i>Dictyota dichotoma</i>	*	1	
<i>Dictyota fasciola</i>	***	3	
<i>Dictyota implexa</i>	*	1	
<i>Halimeda tuna</i>	**	2	
<i>Halopteris sp.</i>	**	1	
<i>Lithophyllum incrustans</i>	**	2	
<i>Padina pavonica</i>	***	3	
<i>Palmophyllum crassum</i>	*	1	
<i>Peyssonnelia rosa-marina</i>	*	1	
<i>Peyssonnelia rubra</i>	***	2	
<i>Peyssonnelia squamaria</i>	*	1	
<i>Sphaerococcus coronopifolius</i>	*	1	
<i>Tricleocarpa fragilis</i>	**	1	
<i>Udotea petiolata</i>	**	2	
<i>Wrangelia penicillata</i>	**	2	

\* rijetka  
 \*\* uobičajena  
 \*\*\* česta

1 1-10% pokrovnost  
 2 10-25% pokrovnost  
 3 25-100% pokrovnost

Spisak zoobentosa zabilježene na lokalitetu Pržno sa njihovom abundancijom dat je u tabeli 8.

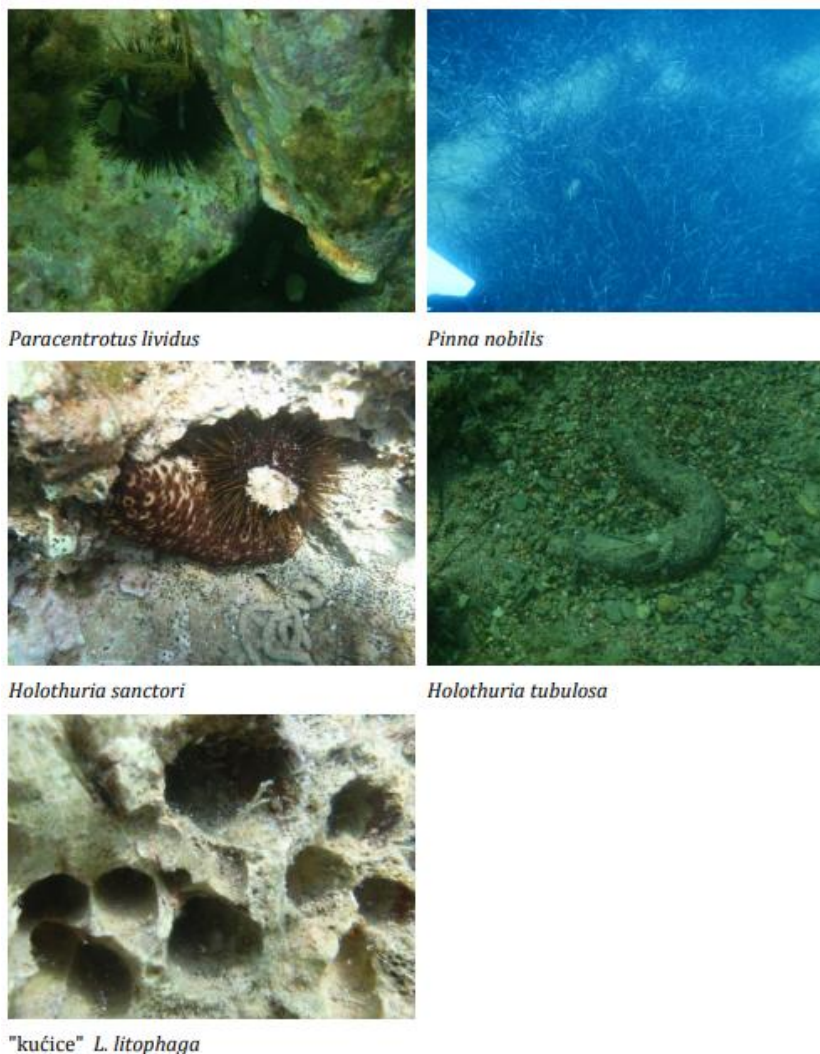
**Tabela 8.** Spisak vrsta faune (zoobentos) zabilježene na lokalitetu Pržno sa njihovom abundancijom

Naziv vrste	Abundancija	Primjedba
<i>Acanthella acuta</i> Schmidt, 1862	++	
<i>Agelas oroides</i> (Schmidt, 1864)	+	
<i>Antho (Antho) inconstans</i> (Topsent, 1925)	++	Rasprostranjena po stjenovitoj podlozi
<i>Arbacia lixula</i> (Linnaeus, 1758)	+++	
<i>Arca noae</i> Linnaeus, 1758	+	
<i>Balanophyllia europea</i> (Risso, 1826)	+++	
<i>Cerithium vulgatum</i> Bruguière, 1792	+++	
<i>Chondrosia reniformis</i> Nardo, 1847	+++	Rasprostranjena na čvrstoj podlozi
<i>Clathrina clathrus</i> (Schmidt, 1864)	+	
<i>Columbella rustica</i> (Linnaeus, 1758)	+	
<i>Conus ventricosus</i> Gmelin, 1791	+	
<i>Dictyonella incisa</i> (Schmidt, 1880)	++	
<i>Echinaster (Echinaster) sepositus</i> (Retzius, 1783)	++	
<i>Haliotis tuberculata</i> Linnaeus, 1758	+	
<i>Halocynthia papillosa</i> (Linnaeus, 1767)	++	
<i>Hermodice carunculata</i> (Pallas, 1766)	+	Zabilježen jedan primjerak
<i>Holothuria (Holothuria) tubulosa</i> Gmelin, 1791	+	
<i>Holothuria (Platyperona) sanctori</i> Delle Chiaje, 1823	+	
<i>Ircinia spp.</i>	++	
<i>Lithophaga lithophaga</i> (Linnaeus, 1758)	+++	
<i>Marthasterias glacialis</i> (Linnaeus, 1758)	+	
<i>Myriapora truncata</i> (Pallas, 1766)	++	
<i>Mytilus galloprovincialis</i> Lamarck, 1819	+++	
<i>Paracentrotus lividus</i> (Lamarck, 1816)	+++	
<i>Patella caerulea</i> Linnaeus, 1758	++	
<i>Perforatus perforatus</i> (Bruguière, 1789)	+++	
<i>Petrosia (Petrosia) ficiformis</i> (Poiret, 1789)	+	
<i>Phorcus turbinatus</i> (Born, 1778)	++++	
<i>Pinna nobilis</i> Linnaeus, 1758	+	Samo jedan primjerak
<i>Raspaciona aculeate</i> (Johnston, 1842)	+	
<i>Rocellaria dubia</i> (Pennant, 1777)	+++	

Pregled zaštićenih i ugroženih životinjskih vrsta dat je u tabeli 9, dok je na slici 13 dat njihov izgled.

**Tabela 9.** Spisak zaštićenih i ugroženih vrsta

Naziv vrste	Nacionalna regulativa	Barselonska konvencija	Bernska konvencija	EU Direktiva o habitatima
<i>Paracentrotus lividus</i> (Lamarck, 1816)		Anex III		
<i>Holothuria (Holothuria) tubulosa</i> Gmelin, 1791	+			
<i>Holothuria (Platyperona) sanctori</i> Delle Chiaje, 1823	+			
<i>Lithophaga lithophaga</i> (Linnaeus, 1758)	+	Anex II	+	+
<i>Pinna nobilis</i> Linnaeus, 1758	+	+	+	



**Slika 13.** Zaštićene i ugrožene vrste prisutne u dijelu predmetnog zahvata.

Na području uvale Pržno morski jež *Paracentrotus lividus* je bila relativno brojna vrsta na kamenito-stjenovitoj podlozi. U okviru areala rasprostranjenosti izračunata je brojnost vrste u okviru 10 ramova površine 0,5x0,5 m koji su birani po metodu slučajnosti i prosječna brojnost je bila 6,2 jedinke/m<sup>2</sup>. Od morskih krstavaca koji su zaštićeni nacionalnim rješenjem bile su prisutne dvije vrste *Holothuria tubulosa* i *H. sanctori* sa svega nekoliko primjeraka. Tokom istraživanja u stjenovitoj podlozi primijećena su brojna udubljena koja predstavljaju "kućice" za vrstu školjke-prstac (*Lithophaga litophaga*) na osnovu čega se može konstatovati njeno prisustvo, ali ne može odrediti brojnost. Palastura *Pinna nobilis* je zabilježena na samo jednom mjestu.

### Zaštićena prirodna dobra

Na teritoriji Opštine Budva, površine koje zbog svojih prirodnih odlika, estetskih i/ili bioloških uživaju status zaštićenih prirodnih dobara na nivou Crne Gore su:

- Brdo Spas - predio posebnih prirodnih odlika.
- Maslina u selu Ivanovići iznad Bečića - Zaštićeni dendrološki objekat.
- Zaštićeno područje u moru (ZPM) Katič.
- Plaže: Plaža u Buljarici (4 ha), Plaža Lučice (0,9 ha), Petrovačka plaža (1,5 ha), Plaža Drobni pjesak (1ha), Plaža Svati Stefan (4 ha), Plaža Miločer (1ha), Plaža Pržno (2 ha), Bečićka plaža (5 ha), Slovenska plaža Budva (4ha), Plaža Mogren (2 ha), Plaža Jaz (4 ha) - spomenici prirode.

Na predmetnoj lokaciji i njenom užem okruženju nisu prisutna zaštićena prirodna dobra. Od zaštićenih objekata prirode lokaciji je najbliža Plaža Pržno i Plaža Kamenovo.

## **2.9. Pregled osnovnih karakteristika predjela**

Prostor Budve pripada jedinici *Obalnog područja srednjeg i južnog primorja*. Osnovna odlika ove jedinice je pripadnost mediteranskom tipu pejzaža. Njegovi gradivni elementi su: krečnjački grebeni, rtovi, stjenovita obala i zimzelena vegetacija - makija. Makija daje pečat primorskom pejzažu, doprinosi njegovom identitetu i obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. Na pojedinim mjestima, u makiji su vidne skupine maslina koje svojom sivozelenom bojom doprinose vizuelnoj dinamičnosti tamnozeleno podloge makije. Pejzažni izraz ovog područja upotpunjuju sastojine alepskog bora koje prekidaju pojas niske žbunaste vegetacije stvarajući kontrastne prostorne forme. Ovakav pejzaž je prirodan.

Međutim, duž Jadranske magistrale i na lokacijama stambeno-turističkih objekata prirodnost je izgubljena (izgrađeni pejzaž). Ipak, ukoliko je flora naselja bogata i dobro prilagođena datim uslovima sredine, pejzaž će estetski biti izgledniji. Makija ima veliki prirodni značaj, a u prvom redu u zaštiti tla od erozije. Ona ima i estetski značaj jer predstavlja najkarakterističniju crtu primorskog pejzaža. Inače, značaj makije kao staništa brojnih biljnih (grmlje, termofilne zeljaste biljke, mahovine) i životinjskih vrsta je veliki, pa je u mnogim djelovima Evrope zaštićena.

Glavni problemi očuvanja autentičnih odlika pejzaža su: neplanska gradnja turističkih i infrastrukturnih objekata, zatim uništavanje mediteranske vegetacije, šumski požari, neadekvatne pejzažne intervencije, i drugo.

## **2.10. Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno istorijske baštine**

Područje Opštine Budva je poznato po bogatom kulturnom nasljeđu koje čini veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, a najznačajniji je Stari grad Budva, nalazi se na samoj obali mora i skriva bogatu istorijsku prošlost, koja počinje od V vijek p.n.e .

Pored Starog grada opština Budva ima veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, medju kojima je veliki broj manastira i manjih crkava. Svi ti spomenici živo dokumentuju prohujala istorijska i društvena dešavanja na prostoru Budvanske rivijere. Medju najpoznatije kulturno-istoriske spomenike spadaju crkva Sv.Ivana, sagrađena u VII vijeku, crkva Santa Maria in Punta iz 840 god., crkva Svete Trojice iz 1804.

Sjeverno od Budve nalazi se manastir Stanjevici, u kojem je 1798. izglasan prvi Crnogorski zakonik. Najznačajniji i najviše pominjani manastir, centar pismenosti kod Paštrovića. Nalazi se iznad grada-hotela Sveti Stefan. Čine ga tri crkve, u kojima su pojedine freske iz XVII vijeka.

Na području Bečića najpoznatiji je manastir Praskvica, čije osnivanje se po tradiciji vezuje za XI vijek. Manastir je tokom vjekova dijelio sudbinu podneblja i naroda i duže vrijeme je bio duhovni i politički centar plemena Paštrovića.

Južno od lokacije na području Reževića nalazi se Manastir Reževići u čijem sastavu se nalaze tri manje crkve: Crkva Uspenije presvete Bogorodice, Crkva Svetog Arhiđakona Stefana i Crkva Svete Trojice.

Na samoj lokaciji i njenoj užoj okolini nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobara.

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

## **2.11. Podaci o naseljenosti, koncentraciji stanovništva i demografskim karakteristikama u odnosu na planirani projekat**

Broj stanovnika i domaćinstava za Opštinu Budva prema podacima Popisa od 1948. do 2011. godine prikazan je u tabeli 10. (Statistički godišnjak CG od 2011.g.).

**Tabela 10.** Stanovništvo, domaćinstva i površina Opštine Budva

Broj stanovnika								Površina km <sup>2</sup>
1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2011	
3.822	4.364	4.834	6.106	8.632	11.717	19.909	19.218	122
Broj domaćinstava								
1.096	1.282	1.501	1.854	2.736	3.777	5.218	6.982	

Podaci pokazuju da je broj stanovnika i domaćinstava od 1948. do 2011. godine stalno rastao, odnosno od 1948. do 2011. godine broj stanovnika se povećao oko pet puta, a broj domaćinstava više od šest puta. Gustina naseljenosti u opštini Budva prema Popisu iz 2011. godine iznosila je 157,5 stanovnika na 1 km<sup>2</sup> i bila je veća u odnosu na sve prethodne popise.

Prikaz rodne strukture stanovništva za 2011. godinu dat je u tabeli 11.

**Tabela 11.** Rodna i starosna struktura stanovništva u Opštini Budva

Mjesto	Ukup.stan.	Muško	Žensko
Budva	19.218	9.224	9.994

Demografski pokazatelji u Opštini Budva od 2013 do 2023. godine dati su u tabeli 12.

**Tabela 12.** Demografski pokazatelji u Opštini Budva

Godina	Broj stanovnika	Stopa prirodnog priraštaja	Stopa nataliteta	Stopa mortaliteta
2013	19.451	9,3	16,5	7,2
2014	19.837	9,0	15,8	6,9
2015	20.523	5,8	15,0	9,2
2016	20.575	8,3	16,0	7,8
2017	20.982	9,4	17,6	8,2
2018	21.553	9,0	16,9	7,9
2019	22.061	10,3	17,2	6,9
2020	22.387	8,2	15,9	7,6
2021	22.660	4,2	16,4	12,2
2022	22.984	6,2	14,6	8,4
2023	27.440	6,9	13,2	6,3

Podaci pokazuju da se stopa prirodnog priraštaja za navedeni period kretala od 4,2 u 2021. do 10,3 u 2019. godini.

Prema rezultatima Popisa iz 2023. godine broj stanovnika u Opštini Budva iznosio je 27.440.

Podaci pokazuju da je u Opštini Budva došlo do povećanja broja stanovnika za 8.222 u odnosu na Popis iz 2011. godine.

Prema Statističkom godišnjaku CG za 2024. godinu broj zaposlenih u Opštini Budva u 2023. godini iznosio je 22.917 stanovnika, a od toga broj žena je bio 9.772 (42,6 %) a muškaraca 13.144 (57,4 %).

Struktura aktivnog stanovništva po nekim granama privrede pokazuje da je najviše stanovništva radilo u hotelima i restoranima, trgovini i državnoj upravi.

Najbliže naseljeno mjesto lokaciji objekta je Pržno, u kome je prema Popisu iz 2011. godine u Pržnu I bio 31 stanovnik (14 žena i 17 muškaraca), a u Pržnu II 314 stanovnika (165 žena i 149 muškaraca).

Okruženje lokacije samo sa jugoistočne strane pripada relativno naseljenom području.

Međutim, treba naglasiti da se u toku turističke sezone, broj posjetilaca širem području lokacije višestruko povećava zbog atraktivnosti područja i zbog velikog broja turističkih objekata.

## **2.12. Podaci o postojećim objektima i infrastruktura**

Na lokaciji nema objekata.

Okruženje lokacija sa jugoistočne strane pripada relativno naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca u mnogome povećava.

Na tom području pored individualnih stambenih objekata nalazi se veći broj turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Pristup lokaciji je omogućen sa lokalne saobraćajnice koja se odvaja od magistralnog puta Budva-Petrovac.

Pored pristupne saobraćajnice u okolini lokaciji postoji elektroenergetska, vodovodna i TT mreža, jedino još nije izgrađena kanalizaciona mreža.

### 3. OPIS PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Nosiocu projekta izdati su Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju sledećih objekata:

- Za izgradnju hotela, na urbanističkoj parceli UP 1A koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-332/20-874/2 od 05. 11. 2020. godine.
- Za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-332/20-873/3 od 09. 11. 2020. godine.
- Za izgradnju ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, K.O. Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-061-953/2, od 07. 06. 2017. godine.
- Za izgradnju pet turističkih objekata-vila 4\*, vila B1, B2, B3, B4 i B5, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-061-2233/2, od 12. 12. 2016. godine.
- Za izgradnju turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br. 484/3 KO Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-061-2316/2 od 12. 12. 2016. godine.
- Za izgradnju turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, faza 2, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-061-2233/2 od 12. 12. 2016. godine.
- Za izgradnju pet turističkih objekata-vila 4\*, vila B7, B8, B9, B10, B11, na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva, izdati su UTU br. 06-061-1807/2, od 15. 09. 2017. godine.

Urbanističko tehnički uslovi su dati u prilogu II.

#### 3.1. Opis fizičkih karakteristika projekta

Projektno rješenje turističkog kompleksa, rađeno je na osnovu dostavljenog situacionog plana - geodetskog snimka sa katastarskom predstavom i nanešenim granicama urbanističkih parcela, urbanističko-tehničkih uslova i projektnog zadatka Nosioca projekta.

Urbanistički parametri propisani UTU-ma i ostvareni projektom su:

- Dozvoljena BRGP za hotel na UP 1A je 4.528 m<sup>2</sup> dok je dozvoljena zauzetost 1.291 m<sup>2</sup>. Projektom je ostavljena BRGP 4.476,27m<sup>2</sup> a zauzetost 1.230,74m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za hotel na UP 11A je 3.830 m<sup>2</sup> dok je dozvoljena zauzetost 1.697 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena zauzetost za objekat na UP 12 je 100 m<sup>2</sup> (indeks zauzetosti 0,1) a dozvoljena BRGP 150 m<sup>2</sup> (indeks izgrađenosti 0,15).
- Dozvoljena BRGP za objekat na UP 13 je 290 m<sup>2</sup>, a zauzetost 186 m<sup>2</sup>. Ostvarena BRGP je 253,80 m<sup>2</sup> a zauzetost 126,90 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B1, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.
- Ostvarena BRGP je 318,39 m<sup>2</sup> a zauzetost 159,63 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B2, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.
- Ostvarena BRGP je 318,39 m<sup>2</sup> a zauzetost 159,63 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B3 je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.
- Ostvarena BRGP je 318,39 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,63 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B4 je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.
- Ostvarena BRGP je 318,39 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,63 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B5 je 160 m<sup>2</sup>, a zauzetost 80 m<sup>2</sup>.
- Ostvarena BRGP je 158,60 m<sup>2</sup>, a zauzetost 79,80 m<sup>2</sup>.

- Dozvoljena BRGP za vilu B6, je 290 m<sup>2</sup>, a zauzetost 186 m<sup>2</sup>.  
Ostvarena BRGP je 253,80 m<sup>2</sup>, a zauzetost 126,90 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B7, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.  
Ostvarena BRGP je 318,40 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,64 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B8, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.  
Ostvarena BRGP je 318,40 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,64 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B9, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.  
Ostvarena BRGP je 318,39 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,63 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B10, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.  
Ostvarena BRGP je 318,40 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,64 m<sup>2</sup>.
- Dozvoljena BRGP za vilu B11, je 320 m<sup>2</sup>, a zauzetost 160 m<sup>2</sup>.  
Ostvarena BRGP je 318,40 m<sup>2</sup>, a zauzetost 159,64 m<sup>2</sup>.

Funkcionalni zahtjevi objekta su usklađeni sa urbanističko-tehničko-tehničkim uslovima, važećim pravilnicima o izgradnji objekata, kao i projektnim zadatkom nosioca projekta.

Kao što je navedeno u opisu lokacije, na lokaciji nema objekata, tako da se radovi uklanjanja svode na pripremi terena.

U fazi funkcionisanja projekta, pored zemljišta koje će biti zauzeto objektom, jedan dio će biti iskorišćen za izgradnju infrastrukturnih objekata (saobraćajnica, trotoara, stepeništa), neophodnih za rad objekta. Ostatak zemljišta biće iskorišćen za zelene površine.

U objektu će biti zaposleno oko 100 radnika različitih struka i kvalifikacija.

### 3.2. Opis prethodnih/pripremnih radova za izvođenje projekta

Prethodni radovi za izgradnju turističkog kompleksa (hoteli i vile) obuhvataju izradu ograde gradilišta, građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova, obezbjeđenje prostora za dopremu i smještaj građevinskog materijala i drugi radovi kojima se obezbjeđuje sigurnost susjednih objekata i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenja okolnog prostora.

Prije početka radova na izvođenju projekta, gradilište mora biti obezbjeđeno od neovlaštenog pristupa, osim zaposlenim i licima angažovanim na izvođenju radova.

Visina zaštitne ograde u cilju sprječavanja pristupa neovlašćenim licima i u cilju unapređenja vizuelnog uticaja iznosi 2 m.

Pored navedenog, neposredno na prilazu gradilištu, mora se postaviti tabla na kojoj će pored informacije o Izvođaču, Investitoru radova i ostalih podataka propisanim važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, biti ispisano i sljedeće:

- gradilište,
- zabranjen pristup nezaposlenim licima.

U sklopu pripreme lokacije predviđeno je uklanjanje postojeće vegetacije (nisko rastinje žbunastog izgleda).

Nastali biljni otpad od strane izvođača radova biće odmah uklonjen sa lokacije i transportovan na zato predviđenu lokaciju, odnosno neće biti njegovog privremenog odlaganja na lokaciji.

#### ***Zemljani radovi***

Zemljani radovi obuhvataju iskop podzemnih etaža i temelja za objekat i iskop kanala za drenaže i postavljanje instalacija i slično.

Iskop zemlje u dubini većoj od 100 cm smije se vršiti samo uz postupno osiguravanje bočnih strana iskopa. Oplata za podupiranje bočnih strana iskopa rovova, kanala i jame mora izlaziti najmanje za 20 cm. iznad ivice iskopa, da bi se spriječilo padanje materijala sa terena u iskop. Iskopani materijal iz rovova i kanala mora se odbacivati od ivice iskopa najmanje za 50 cm. Pri mašinskom kovanju i utovaru zemlje, rukovalac mora voditi računa o bezbjednosti zaposlenih koji rade ispod ili oko tih mašina.

U toku izvođenja radova na iskopu obavezan je geotehnički nadzor, radi sprovođenja predloženog načina iskopa kao i radi eventualnih izmjena geotehničkih uslova temeljenja i iskopa ukoliko to zahtijevaju realna svojstva geološke sredine.

### **Građevinski radovi**

Na gradilište će se dopremati građevinski materijal u skladu sa programom njegove isporuke u tačno određenim rokovima i količinama i to: armatura, građa (rezana, daske, fosne), beton, opeka i ostali građevinski materijali.

U okviru lokacije do završetka izgradnje objekta obezbijeden je privremeni prostor površine oko 600 m<sup>2</sup> za istovar građevinskog materijala i opreme.

Dopremu građevinskog materijala treba obavljati tako da se time dodatno ne zagađuje životna sredina, odnosno da su zagađenja minimalna.

Građevinski radovi obavljaju se tako da se njihovim izvođenjem ne zagađuje životna sredina, a u slučaju povećane buke, pojave prašine, koje mogu ugroziti okolni prostor i stanovništvo, preduzimaju se mjere za njihovo otklanjanje ili dovođenje u dozvoljene granice.

Radi smanjenja aerozagađenja okolo svakog dijela objekta u toku izgradnje mora biti podignut zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Za vrijeme vjetrova i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.

U slučaju povećane buke pored postavljanja ograde okolo objekta, radove treba izvoditi samo u dnevnim uslovima.

Na gradilištu će se izvoditi slijedeći građevinski radovi: tesarski, betonski i ab radovi, zidarski, završni zanatski radovi i transport.

Tesarski radovi obuhvataju poslove ručne pripreme i obradu drvene građe, razupiranje rovova i kanala, izradu i postavljanje oplata za betoniranje objekata, izradu i postavljanje radnih podova i drugo.

Betonski i ab radovi obuhvataju izgradnju svih betonskih segmenata predviđenih projektom (betonski temelji objekta, armiranobetonska platana i grede, armiranobetonska stepeništa, obodni armiranobetonski zidovi, liftovska okna, pune armiranobetonske ploče, brtonski krov i td).

Završni zanatski radovi obuhvataju sve zanatske radove u objektu.

Za sve navedene vrste radova svi zaposleni na gradilištu moraju koristiti odgovarajuća lična zaštitna sredstva u skladu sa Elaboratom zaštite na radu.

Svi građevinski radovi moraju se izvesti prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, važećim tehničkim propisima i standardima, kao i uputstvu nadzornog organa, uz punu kontrolu.

### **Organizacija transporta**

Korišćenje prilazne saobraćajnice izvođač radova treba da obavlja na način, tako da ne ometa odvijanje normalnog saobraćaja.

Brzina saobraćaja na prilazu gradilištu mora se ograničiti na 10 km/h, a i manje ako to zahtijeva sigurnost kretanja zaposlenih na gradilištu, odnosno neophodno je postaviti saobraćajni znak za ograničenje brzine na prilazu gradilištu.

Pri obavljanju transporta na gradilištu ne smije biti ugrožena bezbjednost radnika koji opslužuju uređaj ili rade u blizini njegovog manevarskog prostora. Kad više uređaja rade istovremeno na stiješnjenom prostoru, rad radnika obavlja se pod stalnim, neposrednim nadzorom stručnog radnika koji zvučnim signalom upozorava radnike. Svaki samohodni uređaj mora da bude opremljen zvučnim i svjetlosnim signalom za upozoravanje radnika. Zvučni signal se upotrebljava samo kad je to neophodno, da se ne povećava postojeća buka.

### **Radna snaga i mehanizacija**

Za izgradnju objekta u određenim vremenskim intervalima biće angažovana radna snaga koju u osnovi sačinjavaju: šef gradilišta, građevinski poslovođa, magacioner, rukovodioci građevinskih mašina, šoferi, betonirci, armirači, zidari, tesari, izolateri, stolari, bravari, limari, moleri, keramičari, parketari, fasaderi, gipsari i instalateri opreme.

Takođe, za izgradnju objekta u određenim vremenskim intervalima biće angažovana i građevinska mehanizacija koju u osnovi sačinjavaju: rovokopači, utovarivači, kamioni, automikseri, pumpa za beton, kranska dizalica, kao i sitne mašine i uređaji.

Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa iz zaštite na radu od ovlaštene institucije. Za rukovanje i održavanje navedenih sredstava rada može se povjeriti samo licu koje je stručno osposobljeno za takav rad i ispunjava određene uslove u smislu stručne, zdravstvene i druge podobnosti o čemu se mora voditi evidencija.

Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima.

Tačan broj rade snage i građevinske mehanizacije definisaće izvođač radova, a to će zavisi od kapaciteta i organizacije samog izvođača radova.

Elaborat o uređenju gradilišta je obavezan dio gradilišne dokumentacije.

### Ostalo

Dinamika realizacije pojedinih faza biće definisana šemom organizacije gradilišta.

Gradilište će biti snabdjeveno električnom energijom i vodom prema važećim propisima i telefonskim vezama.

Voda će se koristiti za potrebe radnika i za kvašenje sitnog otpada da bi se spriječilo dizanje prašine

Električna energija će se koristiti za rad određenih uređaja i aparata u toku izgradnje objekta.

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

U toku realizacije projekta doći će do emisije određene količine štetnih gasova u vazduh usljed rada građevinske mehanizacije, dok neprijatnih mirisa neće biti.

Takođe, u toku realizacije projekta doći će do povećanje nivoa buke usljed rada mašina, transportnih sredstava i drugih alata, i to sa najvećim stepenom na samoj lokaciji izvođenja projekta.

Vibracija, u toku realizacije projekta, nastaju usljed rada građevinske mehanizacije i neće biti prisutne van lokacije objekta.

Radi konfornijih uslova za rad, tehničkog i ostalog osoblja na gradilištu će biti postavljene kancelarijske prostorije obično kontejnerskog tipa.

Svi pripremni radovi imaju privremeni karakter.

Izvođač je dužan da po završetku radova gradilište kompletno očisti, ukloni sav građevinski otpad, mehanizaciju, radne prostorije i da prema projektu izvrši uređenje terena.

Planirani početak radova na realizaciji projekta je oktobar 2025. godine a završetak jun 2029. godine.

**Napomena:** Za vrijeme turističke sezone od kraja maja do početka oktobra radovi na izgradnji objekta se obustavljaju.

### 3.3. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta

Projektnom dokumentacijom predviđena je izgradnja dva hotela i jedanaest vila kategorije 4\*.

#### *Hotel na UP 1A*

Na lokaciji je predviđena izgradnja hotela spratnosti Po2+Po1+Su+Pr+2.

Na najnižoj etaži, podrum 2, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, magacini, kuhinja, hladna priprema hrane, hladna komora, zamrzivači i garaža. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za kuhinju, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Na etaži podrum 1, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, magacini, bazen, SPA centar i garaža.

Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Na etaži suteran, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, konferencijska sala, igraonica za djecu, šest apartmana i garaža.

Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Na etaži prizemlje, nalaze se: ulazni hol, obezbeđenje, kancelarija, recepcija, restoran, kuhinja, bar, terasa, 3 prodavnice, hodnici, toaleti. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za kuhinju, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Na etaži sprata 1, nalaze se: ostava, hodnici i 18 apartmana, kancelarije. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Na etaži sprata 2, nalaze se: ostava, hodnici i 18 apartmana. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 13.

**Tabela 13.** Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po2	2.492,43	2.691,61
2.	Po1	2.453,25	2.687,64
3.	Suteren	1.945,33	2.446,93
6.	Prizemlje	1.081,20	1.230,74
7.	I Sprat	1.003,33	1.172,26
8.	II sprat	954,35	1.119,91
<b>Ukupno:</b>		<b>9.920,89</b>	<b>11.349,09</b>

Ispred objekta-hotela predviđen je bazen dimenzija dimenzija 21,5×6,5×1,50 m.

### **Saobraćaj**

Kolski prilazi su predviđeni sa planirane saobraćajnice . Planirana su dva prilaza, jedan na parter hotela preko trotoara planirane sa obraćajnice, a drugi ka parking garaži u podrumu 2.

Stacionarni saobraćaj riješen je u okviru parking garaža koje su planirane u podrumskim etažama i sutereu hotelskog objekta, kao i na parteru.

Planirano je ukupno 58 parking mjesta i to:

- na parteru 4 parking mjesta
- parking u garaži u sutereu i podr umu 1 ( dvije etaže) ukupno 37 parking mjesta, od toga na nivou 1 (suteren) 17 parking mjesta, a na nivou 2 (podrum 1) 20 parking mjesta
- parking u garaži u podrumu 2 (jedna etaža) 17 parking mjesta

Garaže spadaju u kategoriju malih garaža, te je za svaku projektovan po jedan kolski ulaz/izlaz.

Ulaz/izlaz iz garaže koja se sastoji od dvije etaže planiran je sa partera i širine je 6,8 m.

### **Hotel na UP 11A**

Na lokaciji je predviđena izgradnja hotela spratnosti Po4+Po3+Po2+Po1+Pr+2.

Na najnižoj etaži, podrum 4, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, ostave. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem i sa četiri lifta.

Na etažama, podrum 3, 2 i 1, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, ostave i garaža sa dva auto lifta. Etažama se pristupa unutrašnjim stepeništem i sa četiri lifta.

Na etaži prizemlje, nalaze se: ulazni hol, obezbeđenje, kancelarija, recepcija, restoran, kuhinja, priprema hrane, bar, terase, 3 prodavnice, hodnici, toaleti. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem i sa četiri lifta.

Na etažama sprata 1 i 2, nalaze se: ostava, hodnici i po 18 apartmana. Etažama se pristupa unutrašnjim stepeništem i sa četiri lifta.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 14.

Ispred objekta-hotela predviđen je bazen dimenzija dimenzija 18,00×4,70×1,50 m.

**Tabela 14.** Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po4	1.625,50	1.815,46
2.	Po3	1.708,16	1.815,46
3.	Po2	1.711,62	1.815,46
4.	Po1	1.725,75	1.815,46

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
5.	Prizemlje	1.168,18	1.403,01
6.	I Sprat	1.034,28	1.210,93
7.	II sprat	1.034,28	1.210,93
<b>Ukupno:</b>		<b>10.007,77</b>	<b>11.086,71</b>

### **Saobraćaj**

Stacionarni saobraćaj riješen je u okviru parking garaža koje su planirane u podrumskim etažama objekta. Planiramo je ukupno 74 parking mjesta i to:

- parking garaža u podrumu 1 sa 23 parking mjesta od kojih je jedno predviđeno za osobe sa posebnim potrebama
- parking garaža u podrumu 2 sa 26 parking mjesta od kojih su dva predviđena za osobe sa posebnim potrebama
- parking garaža u podrumu 3 sa 25 parking mjesta od kojih su dva predviđena za osobe sa posebnim potrebama

Garaže spadaju u kategoriju malih garaža, te je za svaku projektovan po jedan kolski ulaz/izlaz.

Ulaz/izlaz iz garaže u podrumu 1 i 2 je širine 3,5 m. Zbog toga je planirano postavljanje znakova II -33 (prvenstvo prolaza za vozila iz suprotnog smjera) na ulazu u garažu, pa je pravo prvenstva prolaznja data vozilima koja izlaze iz garaže.

### **Ugostiteljski objekat na UP 12**

Na lokaciji je predviđena izgradnja ugostiteljskog objekta, spratnosti Po+Pr.

Idejnim rješenjem ugostiteljskog objekta, u okviru prizemlja organizovan je šank, prostor restorana, i dva toaleta od kojih je jedan prilagođen osobama sa invaliditetom.

Vertikalna komunikacija ostvarena je dvokrakim stepeništem, koje povezuje prizemlje sa podrumom objekta.

U podrumu je smeštena kuhinja i toalet za osoblje. Iz kuhinje je omogućen pristup tehničkim prostorijama i prostoriji sa bazenskom tehnikom. Kompenzaciji se pristupa preko šahta.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 15.

**Tabela 15.** Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Podrum	83,65	97,22
2.	Prizemlje	163,58	196,35
<b>Ukupno:</b>		<b>247,23</b>	<b>293,57</b>

Parking prostor organizovan je u garaži u sklopu Po2 ispod vila B7 i B8 na UP 1b, a koja je u vlasništvu istog investitora, sve u cilju formiranja zelenih površina i povećanja kvaliteta otvorenih prostora, i samog uređenja terena. U sklopu garaže na UP 1b, formirano je 7 PM za korisnike ugostiteljskog objekta.

### **Turistički objekat-vila 4\*, vile B6, na UP 13**

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkog objekta-vile 4\*, spratnosti Po2+Po1+Pr+1.

Idejnim rješenjem turističkog objekta, u okviru podruma 2 formiran je garažni prostor i tehničke prostorije, dok su u sklopu podruma 1 formirane ostave za korisnike vile kao i tehničke prostorije.

U prizemlju objekta organizovan je ulazni hol sa toaletom, dnevno zona sa trpezarijom i kaminom, kuhinja kao i jedna spavaća soba sa zasebnim kupatilo.

Na spratu formirana je noćna zona sa 3 spavaće sobe od kojih svaka ima svoje kupatilo i garderobu.

Sve nadzemne i podzemne etaže povezane su dvokrakim stepeništem i liftom.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 16.

Tabela 16. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po2	288,55	324,15
2.	Po1	254,97	287,70
3.	Prizemlje	105,13	126,90
4.	I Sprat	102,98	126,90
<b>Ukupno:</b>		<b>751,63</b>	<b>865,65</b>

**Turistički objekat-vila 4\*, vila B6, faza 2, na UP 11B**

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkog objekta-vile 4\*, spratnosti Po2+Po1+Pr+1. Idejnim rješenjem turističkog objekta, vila B6, faza 2, u okviru podruma 2, formiran je garažni prostor i tehničke prostorije, dok su u sklopu podruma 1 formirane ostave za korisnike vile kao i tehničke prostorije.

U prizemlju objekta organizovan je ulazni hol sa toaletom, dnevno zona sa trpezarijom i kaminom, kuhinja kao i jedna spavaća soba sa zasebnim kupatilo.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 17.

Tabela 17. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po2	288,55	324,15
2.	Po1	254,97	287,70
3.	Prizemlje	105,13	126,90
4.	I Sprat	102,98	126,90
<b>Ukupno:</b>		<b>751,63</b>	<b>865,65</b>

**Turistički objekat-vila 4\*, vila B1, B2, B3, B4 i B5**

**Vile B1 i B2**

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B1 i B2 spratnosti Po+Su+Pr. Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B1 i B2, u okviru suterena organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom, kao i prostorija sa bilijarom. Sve tri etaže objekta povezuje dvokrako unutrašnje stepenište, koje je pozicionirno u ulaznom dijelu objekta.

Na prizemlju objekta formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

Površine objekta (vila B1) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 18.

Tabela 18. Površine objekta (vila B1) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po	132,28	154,38
2.	Prizemlje	158,62	191,71
3.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>421,93</b>	<b>505,72</b>

Površine objekta (vila B2) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 19.

**Tabela 19.** Površine objekta (vila B2) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po	132,28	154,38
2.	Prizemlje	158,62	192,43
3.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>421,93</b>	<b>506,44</b>

### Vile B3, B4 i B5

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B3, B4 i B5 spratnosti Po2+Po1+Pr+1.

Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B3, B4 i B5, u okviru podruma 2 koji se nalazi ispod ove tri vile organizovan je parking prostor kao i komunikacija u vidu dvokrakog stepeništa sa nadzemnim etažama vila B3, B4 i B5. U sklopu podruma 2 organizovana je i prostorija za sprinkler stanicu kao i tehnička prostorija.

U sklopu podruma 1 koji je takođe ispod sve tri vile, nalaze se tehničke prostorije i ostave za korisnike svake vile. Iz podruma 2 i podruma 1 organizovana su i dva protivpožarna stepeništa kojima se omogućava evakuacija korisnika.

U okviru suterena vila B3 i B4 organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom, kao i prostorija sa bilijarom.

U okviru suterena vile B5 formirane su dvije spavaće sobe, jedno kupatilo, kuhinja i dnevni boravak.

Na prizemlju spratu vila B3 i B4 formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

Na prizemlju vile B5 organizovana je jedna spavaća soba sa terasom, dnevna zona sa kuhinjom i trpezarijom i jedno kupatilo.

Površine objekta (vila B3) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 20.

**Tabela 20.** Površine objekta (vila B3) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Prizemlje	158,62	192,43
2.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>289,65</b>	<b>352,06</b>

Površine objekta (vila B4) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 21.

**Tabela 21.** Površine objekta (vila B4) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Prizemlje	158,62	192,43
2.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>289,65</b>	<b>352,06</b>

Površine objekta (vila B5) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 22.

**Tabela 22.** Površine objekta (vila B5) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Prizemlje	64,22	79,80
2.	I Sprat	64,62	79,80
<b>Ukupno:</b>		<b>128,84</b>	<b>158,60</b>

Površine podruma 1 i 2 prikazane su u tabeli 23.

**Tabela 23.** Površine podruma 1 i 2

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Prizemlje	703,83	751,64
2.	I Sprat	922,42	988,58
<b>Ukupno:</b>		<b>1.626,25</b>	<b>1.740,22</b>

U sklopu podrumске etaže 02 za vile od 1 do 6 organizovana je garaža sa 22 parking mjesta.

**Turistički objekti - vile 4\*, vile B7, B8, B9, B10 i B11**

**Vile B7 i B8**

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B7 i B8 spratnosti Po2+Po1+Su+Pr. Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B7 i B8 predviđeno je da nadzemne etaže dvije vile funkcionišu zasebno, a podzemne etaže su funkcionalno povezane u cilju organizovanja garažnog prostora koji se nalazi u sklopu podruma 2 ispod ove dvije vile.

Sve četiri etaže objekta povezuje dvokrako unutrašnje stepenište, koje je pozicionirno u ulaznom dijelu objekta.

U prizemlju vile B7 kao i vile B8 organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom i soba za odmor.

Na prvom spratu objekta vile B7 i B8 formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

U podrumu 1 objekta formirane su ostave i tehničke prostorije kao i protivpožarno stepenište.

U podrumu 2 organizovan je parking prostor i tehnička prostorija.

Površine objekta (vila B7) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 24.

**Tabela 24.** Površine objekta (vila B7) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po2 (vila B7 i B8)	632,88	678,88
2.	Po1 (vila B7 i B8)	436,75	501,99
3.	Prizemlje	158,62	192,43
4.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>1.359,28</b>	<b>1.532,93</b>

Površine objekta (vila B8) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 25.

**Tabela 25.** Površine objekta (vila B8) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po2 (vila B7 i B8)	632,88	678,88
2.	Po1 (vila B7 i B8)	436,75	501,99
3.	Prizemlje	158,62	192,43
4.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>1.359,28</b>	<b>1.532,93</b>

**Vila B9**

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkog objekta-vile 4\*, vila B9 spratnosti Po+Su+Pr.

Idejnim rješenjem turističkog objekta, vile B9, u okviru prizemlja vile organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom kao i prostorija sa bilijarom.

Sve tri etaže objekta povezuje dvokrako unutrašnje stepenište, koje je pozicionirno u ulaznom dijelu objekta.

Na prvom spratu objekta formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

U podrumu objekta formirane su ostave i tehničke prostorije.

Površine objekta (vila B9) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 26.

**Tabela 26.** Površine objekta (vila B9) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po1	132,28	154,38
2.	Prizemlje	158,62	192,43
3.	I Sprat	131,03	159,63
<b>Ukupno:</b>		<b>421,93</b>	<b>506,44</b>

### Vile B10 i B11

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B7 i B5 spratnosti Po3+Po2+Po1+Pr+1.

Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B10 i B11, u okviru Po3 i Po2 koji se nalazi ispod ove dve vile organizovan je garažni prostor.

U okviru podruma 1 formirane su ostave i tehnički prostori kao i protivpožarno stepenište. Pored protivpožarnog stepeništa postoje i dva dvokraka stepeništa kojima su povezane sve podzemne i nadzemne etaže.

U okviru prizemlja vila B10 i B11 organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom kao i prostorija sa bilijarom.

Na prvom spratu formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

Površine objekta (vila B10) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 27.

**Tabela 27.** Površine objekta (vila B10) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po3 (vila B10 i B11)	451,37	499,28
2.	Po2 (vila B10 i B11)	462,89	507,83
3.	Po1 (vila B10 i B11)	450,93	518,23
4.	Prizemlje	130,18	158,76
5.	I Sprat	126,02	159,64
<b>Ukupno:</b>		<b>1.621,39</b>	<b>1.833,74</b>

Površine objekta (vila B11) po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 28.

**Tabela 28.** Površine objekta (vila B11) po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Po3 (vila B10 i B11)	451,37	499,28
2.	Po2 (vila B10 i B11)	462,89	507,83
3.	Po1 (vila B10 i B11)	450,93	518,23
4.	Prizemlje	130,18	158,76
5.	I Sprat	126,02	159,64
<b>Ukupno:</b>		<b>1.621,39</b>	<b>1.833,74</b>

U sklopu podrumskih etaža Po3,Po2 ispod vila B10 i B11 kao i u sklopu Po2 ispod vila B8 i B7 - organizovana su ukupno 34 parking mjesta.

3D prikaz objekata (hotela i vila) dat je na slici 14.



Slika 14. 3D prikaz objekata (hotela i vila)

Ukupni broj ležaja u turističkom kompleksu iznosi **258** (Hotel UP1a: 84; Hotel UP11A: 82; UP1b: 40; UP11b: 46; UP13: 6).

### ***Konstrukcija i materijalizacija***

Dispoziciono rješenje i upotreba osnovnih materijala za konstrukciju usvojeni su u skladu sa projektnim zadatkom, funkcijom objekta, lokalnim uslovima, projektom arhitekture, rezultatima proračuna konstrukcije objekta.

Konstrukcija objekata projektovana je od skeletno armirane betonske konstrukcije sa ispunom od opeka.

Podna ploča u podrumu je dimenzije 20 cm, međuspratne i krovna ploča su debljine 15 cm.

Fasadni zidovi su od giter bloka  $d=25$  cm, termoizolacije  $d=5$  i kamena 5 cm, pregradni zidovi su od giter bloka  $d=25$  cm i opeke  $d=10$  cm.

Na svim fasadnim zidovima, prizemlja i prvog sprata, predviđeno je postavljanje kamena. Kamene ploče koje se koriste za oblaganje fasade su iz obližnjih kamenoloma.

Podne površine su u zavisnosti od namjene prostorije različito obrađene. U hodniku i na stepeništu, kao i u dnevnim zonama i spavaćim sobama predviđeno je postavljanje kamenih ploča, dok je u kupatilima, tehničkim prostorijama i ostavama predviđeno postavljanje keramike. Na terasama na prvom spratu je takođe predviđeno postavljanje kamenih ploča.

Zidne površine kuhinje i kupatila se oblažu keramičkim pločicama. Keramičke pločice se postavljaju u slogu, fuga na fugu, bez naglašenih spojnica.

Zidovi kupatila se oblažu keramikom od poda do plafona, a kuhinje do visine 1,60 m.

Sve unutrašnje zidne površine etaža malterišu se produžnim malterom u dva sloja.

Za plafone u kupatilima je predviđen spušten plafon.

Spoljašnja bravarija je od aluminijumskih profila u tamno sivoj boji.

Zastakljivanje se vrši termoizolirajućim staklo paketom.

Na spratu je predviđeno postavljanje kovane ograde tamno sive boje na balkonskim vratima.

Termoizolacija je urađena na svim fasadnim zidovima obloženim kamenom, i to stirodurom od 5 cm.

Preko stirodura se stavljaju 2 sloja lijevka i mrežica, a ta površina se premazuje hidrizolacijom (plastivo 2000). Preko te površine se ankeriše kompozitna armaturna mreža, nakon čega se u materijalu postavljaju kamene ploče.

U okviru uređenja terena velika pažnja je posvećena formiranju slobodnih od saobraćaja zona za odmor korisnika, trgova, staza, pergola, kamenih podzida, stepeništa i td.

Pješačke zone su riješene popločavanjem kamenom sa domaćih majdana, dok su ostale slobodne površine riješene ozelenjavanjem mediteranskim autohtonim zelenilom.

### Instalacije

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

### Jaka struja

Napajanje objekta - Hotel na UP 1A električnom energijom iz TS (koja nije predmet ovog projekta) u kojoj se nalazi MROp (mjerno razvodni ormar za poluindirektno mjerenje potrošnje električne energije).

Iz TS se napajaju NKRO hotelskog objekta, a ovim projektom je dato rješenje napajanja od NKRO-a objekta pa na dalje.

Od NKRO-a vrši se razvod napojnih kablova do razvodnih tabli potrošačkih jedinica.

Predviđeno i rezervno napajanje pomoću dizel električnog agregata (DEA), koji će biti smješten pored objekta.

Napajanje objekta - Hotel na UP 11A električnom energijom iz TS (koja nije predmet ovog projekta) u kojoj se nalazi MRO (mjerno razvodni ormar za poluindirektno mjerenje potrošnje električne energije).

Iz TS se napajaju KPO Hotelskog objekta, a ovim projektom je dato rješenje napajanja od KPO-a objekta pa na dalje. Od KPO-a vrši se razvod napojnih kablova do razvodnih tabli potrošačkih jedinica. Predviđeno i rezervno napajanje pomoću dizel električnog agregata (DEA), koji će biti smješten pored objekta.

Predviđeno i rezervno napajanje pomoću dizel električnog agregata (DEA), koji će biti smješten pored objekta.

Napajanje ugostiteljski objekat na UP 12se vrši iz MRO (mjerno razvodnog ormara). Iz njega se napajaju razvodne table kuhinje RT kuh, restorana RT rest i razvodni ormar klimatizacije grijanja i hlađenja RO KGH.

Napajanje svih vila se vrši iz odgovarajućih MRO-a (mjerno razvodnog ormara). Iz njih se napajaju razvodne table svih potrošača u vilama.

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

Za potrebe opšte potrošnje, uvažavajući način grijanja i klimatizacije, prema namjeni objekata, predviđen je potreban broj monofaznih i trofaznih šuko priključnica i izvoda.

Zaštita od indirektnog napona dodira izvedena je sistemom zaštite TN-C-S, kao i pomoću zaštitnih uređaja diferencijalne struje.

U svim prostorijama objekata predviđeno je odgovarajuće osvjetljenje prilagođeno namjeni i uslovima montaže.

Obzirom na namjenu objekata projektovano je i sigurnosno (nužno) osvetljenje u prostoru ulaza, stepeništa, stepenišnih holova i garaža.

Predviđene svetiljke obezbeđuju nužno osvjetljenje u trajanju od 3h u slučaju prekida napajanja sa mreže.

Instalacija izjednačenja potencijala, su predviđene u skladu sa Tehničkim propisima za izvođenje elektroinstalacija.

Izvršice se povezivanje svih metalnih masa i metalnih konstrukcija na zaštitne sabirnice unutar pripadajućih RO finožičanim provodnicima sa izolacijom od bezhalogenog materijala.

U skladu sa JUS IEC 1024-1 t.2.3.2., za uzemljenje predviđen je temeljni uzemljivač objekta zajednički za sve instalacije u objektu prema JUS N.B2.754. Temeljni uzemljivač je predviđen od pocinčane trake Fe-Zn 30 x 3,5 mm položene u temelju objekta.

Shodno Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ” br. 11/1996) predviđena je gromobranska instalacija, koja se sastoji od spoljašnje i unutrašnje gromobranske instalacije.

Elementi spoljašnje gromobranske instalacije su:

- prihvatni sistem, uređaj sa hvataljkom za rano startovanje,
- spusni provodnici, koji se izvode od trake Fe/Zn 25x4 mm, a koja se polaže kroz betonske stubove i platna, do temeljnog uzemljivača i
- sistem uzemljenja je ostvaren temeljnim uzemljivačem.

Unutrašnja gromobranska instalacija obuhvata sve dodatke spoljašnjoj instalaciji koji će smanjiti elektromagnetna dejstva struje atmosferskog pražnjenja. To su pridruženi metalni djelovi u štićenom prostoru (npr. cjevovodi, stepeništa, cijevi za ventilaciju, međusobno povezane armature i sl.), kroz koje može proteći struja atmosferskog pražnjenja.

Po završetku radova na instalacije uzemljenja i gromobrana potrebno je izvršiti ispitivanja i atestom dokazati efikasnost zaštite.

### ***Dizel agregat za Hotel na UP 1A***

Kako je već navedeno, za rezervno napajanje potrošača u objektu je predviđen dizel električni agregat koji će biti smješten, pored objekta.

Napajanje sa DEA obezbijedeno je za uređaje i instalacije koje rade u režimu požara (sigurnosni sistemi i drugo), sve u skladu sa zahtjevima projekta, a na osnovu projektnog zadatka.

Uz agregat se isporučuje i ATS ormar, za automatsko prebacivanje mreža/agregat. ATS se montira u ormaru RO-ATS u zasebnoj tehničkoj prostoriji, na etaži garaže.

Predviđen je dizel električni agregat (DEA) proizvođača „FG Wilson”, tip: P110-3, namijenjen za spoljašnju montažu, koji je oklopljen, radi smanjenja nivoa buke.

DEA ima slijedeće karakteristike:

- Napon 400/230 V, frekvencija 50 Hz
- Snaga u „Stand By” režimu rada 110 kVA/88 kW
- Snaga u „Prime” režimu rada 100 kVA/80 kW
- Rezervoar za gorivo je kapaciteta 218 l, potrošnja goriva pri opterećenju od 100 % iznosi 21,7 l/h
- Nivo buke na 7 m udaljenosti od izvora pri 100% opterećenja iznosi 72 dBA.
- Dimenzija 2770×1525×1120 mm (d×v×š), težina 1.547 kg.

Standardi: ISO8528, ISO3046, BS2869, BS5000, BSEN60034, IEC60034, ISO9001, ISO14001.

Ventilacija i rashlađivanje agregata ostavareno je pomoću aksijalnog ventilatora, koji je ugrađen na agregatu. Usisavanje svježeg vazduha u agregatski kontejner je preko aksijalnog ventilatorskog sistema. Izduvni gasovi iz agregata usmjeravaju se čeličnom cijevi, preko posebnog izduvnog lonca u atmosferu.

Shodno članu 99. i 100. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21. i 03/23) instalacije i uređaji koji moraju da funkcionišu u režimu požara, što važi i za

DEA obavezano je redovno ispitivanje, servisiranje i održavanje prema uputstvima proizvođača, a najmanje jednom u šest mjeseci.

Dizel agregat sa rezervoarom za gorivo, koji se nalazi u sklopu agregata biće montiran na izolovano prostoru na nepropusnoj betonskoj podlozi, da bi se spriječio mogući negativni uticaji u slučaju akcidentne situacije prosipanja goriva iz rezervoara, koja je malo vjerovatna.

### ***Dizel agregat za Hotel na UP 11A***

Kako je već navedeno, za rezervno napajanje potrošača u objektu je predviđen dizel električni agregat koji će biti smješten, pored objekta.

Napajanje sa DEA obezbijeđeno je za uređaje i instalacije koje rade u režimu požara (sigurnosni sistemi i drugo), sve u skladu sa zahtjevima projekta, a na osnovu projektnog zadatka.

Uz agregat se isporučuje i ATS ormar, za automatsko prebacivanje mreža/agregat. ATS se montira u ormaru RO-ATS u zasebnoj tehničkoj prostoriji, na etaži garaže.

Predviđen je dizel električni agregat (DEA) proizvođača „FG Wilson”, tip: P200-3, namijenjen za spoljašnju montažu, koji je oklopljen, radi smanjenja nivoa buke.

DEA ima slijedeće karakteristike:

- Napon 400/230 V, frekvencija 50 Hz
- Snaga u „Stand By” režimu rada 200 kVA /160 kW
- Snaga u „Prime” režimu rada 180 kVA /144 kW
- Rezervoar za gorivo je kapaciteta 394 l, potrošnja goriva pri opterećenju od 100 % iznosi 39,7 l/h
- Nivo buke na 7 m udaljenosti od izvora pri 100% opterećenja iznosi 68 dBA.
- Dimenzija 2510×1010×1640 mm (d×v×š), težina 1.552 kg.

Standardi: ISO8528, ISO3046, BS2869, BS5000, BSEN60034, IEC60034, ISO9001, ISO14001.

Ventilacija i rashlađivanje agregata ostavareno je pomoću aksijalnog ventilatora, koji je ugrađen na agregatu. Usisavanje svježeg vazduha u agregatski kontejner je preko aksijalnog ventilatorskog sistema. Izduvni gasovi iz agregata usmjeravaju se čeličnom cijevi, preko posebnog izduvnog lonca u atmosferu.

Shodno članu 99. i 100. Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21. i 03/23) instalacije i uređaji koji moraju da funkcionišu u režimu požara, što važi i za DEA obavezano je redovno ispitivanje, servisiranje i održavanje prema uputstvima proizvođača, a najmanje jednom u šest mjeseci.

Dizel agregat sa rezervoarom za gorivo, koji se nalazi u sklopu agregata biće montiran na izolovano prostoru na nepropusnoj betonskoj podlozi, da bi se spriječio mogući negativni uticaji u slučaju akcidentne situacije prosipanja goriva iz rezervoara, koja je malo vjerovatna.

### **Slaba struja**

Glavnim projektom električnih instalacija slabe struje, obrađene su: Instalacija strukturnog kablovskog sistema (SKS), Instalacija RTV sistema, Instalacija IP video nadzora, Instalacija sistema evakuacionog ozvučenja, Instalacija sistema automatske dojave požara i Instalacija CO detekcije.

Prilikom izrade ovog projekta ispoštovane su odgovarajuće zakonske odredbe, propisi - standardi i preporuke.

### ***Grijanje, hlađenje i ventilacija***

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

Za grijanje/hlađenje svakog objekta predviđena je ugradnja VRV sistema, brenda Daikin, sa unutrašnjim kanalskim jedinicama koje su povezane na spoljašnju jedinicu.

Električno podno grijanje, predviđeno je na mjestima hladnih podova. Grejne mrežice su predviđene na svim zonama hladnog poda. Grejne mrežice su brenda FENIX.

Za ventilaciju restoranskog dijela, bara i ulaznog hola i pripremu primarnog vazduha se predviđa ugradnja spratne klima komore sa rekuperatorom toplote, brenda Lindab. Klima komora je pozicionirana na krovu hotela.

Ventilacija toaleta se vrši preko lokalnih plafonskih ventilatora, proizvođača Vortice.

Predviđena je ugradnja solarnog sistema za pripremu potrošne tople vode PTV.

Za hotel 1, solarni sistem se sastoji od 27 pločasta solarna kolektora, raspoređenih u 3 kolektorska polja od 9 kolektora, tip Vitosol 100-FM SV1F, proizvod firme VIESSMANN, koji se ugrađuju na krovu objekta, orjentisani ka jugu.

Za hotel 2, solarni sistem se sastoji od 30 pločasta solarna kolektora, raspoređenih u 3 kolektorska polja od 10 kolektora, tip Vitosol 100-FM SV1F, proizvod firme VIESSMANN, koji se ugrađuju na krovu objekta, orjentisani ka jugu.

U tehničkim prostorijama nalaze se bivalentni bojleri od 2000 l, tip Solarcell R2BC, proizvod firme VIESSMANN. Za hotele su predviđena po tri bojlera koji će biti dovoljni za snabdijevanje hotela toplom vodom.

Za potrebe grijanja i hlađenja ugostiteljskog objekta predviđen je VRV sistem sa unutrašnjim kasetnim jedinicama za prostor restorana i kanalskom jedinicom za prostor kuhinje.

Razvod vazduha sa unutrašnje kanalne jedinice se obavlja preko pocinčanih kanala sa rešetkama kao distributivnim elementima. Kanali sa unutrašnje kanalne jedinice se izoluje pločastom izolacijom debljine 13 mm. Spoljašnja jedinica je smještena na nivou prizemlja iza objekta i montira se na betonsko postolje visine 0,5 m.

Predviđena je ventilacija prostora restorana koja se obavlja direktnim ubacivanjem primarnog (spoljnog) vazduha, prethodno tretiranog u jedinici sa pločastim rekuperatorom toplote, maksimalnog kapaciteta 1.500 m<sup>3</sup>/h, tip JRH72N/1500, proizvod JAKKA, koji je smješten u spušenom plafonu.

Kanal za otpadni vazduh se vodi do otvora na fasadi i izbacuje u atmosferu preko rešetke.

Za grijanje/hlađenje vila takođe je predviđena ugradnja VRV sistema, brenda Daikin, sa unutrašnjim kanalskim jedinicama koje su povezane na spoljašnju jedinicu.

Za garaže je predviđen sistem ventilacije i odimljavanja sa primijenom JET ventilatora sa usmjeravanjem štetnih gasova do odsisnog mjesta odakle se izbacuju iz garaže pomoću aksijalnog ventilatora vatrootpornosti F 400°C/120 min.

Za usmjeravanje štetnih gasova kroz garažu predviđena je ugradnja 3 JET ventilatora, 1 aksijalni ventilator za ventilaciju i odimnjavanje i 1 aksijalni ventilator za dovod spoljnog vazduha.

Raspored JET ventilatora za ventilaciju i odimnjavanje garaža je definisan na osnovu preporuka i preliminarne analize.

Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisati sve štetne produkte sagorijevanja u automobilskim motorima sa unutrašnjim sagorijevanjem.

U garažama je predviđen i sistem za detekciju i dojavu u slučaju povećanja koncentracije ugljenmonoksida CO, na osnovu koga se vrši uključivanje i isključivanje ventilatora:

Ukoliko koncentracija CO poraste iznad 100 ppm ventilatori se uključuju da rade na nižoj brzini. Ako koncentracija CO poraste iznad 150 ppm ventilatori se uključuju na višoj brzini. U slučaju da koncentracija CO poraste iznad 250 ppm, uključuje se zvučni ili svjetlosni alarm koji upozorava korisnike garaže da isključe vozila i napuste garažu.

Svi ventilatori se isključuju kada koncentracija CO opadne ispod 50 ppm.

### ***Automatska stabilna instalacija za gašenje požara - sprinkler instalacija***

Za garažu objekta predviđena je automatska stabilna instalacija za gašenje požara - sprinkler instalacija. Predviđena je mokra instalacija, što znači da je voda u cjevovodima do ispred same mlaznice.

Prilikom kretanja vode u cjevovodima, indikatori protoka koji se nalaze na dovodnim cjevovodima na svakoj etaži, daje impuls koji se prenosi na centralu za dojavu požara, a ona zatim daje alarmni signal da je instalacija proradila i pokazuje tačnu etažu pojave požara. Sprinkler instalacija se napaja vodom iz gradske vodovodne mreže.

Detaljan opis instalacije dat je u Projektu automatske stabilne instalacije za gašenje požara - sprinkler instalacije.

### ***Hidrotehničke instalacije***

Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije obuhvata rješenje unutrašnjih instalacija hladne i tople vode, hidrantske mreže i kanalizacije za fekalne i atmosferske vode, kao i komplet spoljašnje instalacije do povezivanje na planiranu infrastrukturu.

#### **Vodovod**

Priključak za predmetni turistički kompleks je predviđen da bude izveden od vodovodnih PEHD DN90 sa cjevovoda DN110. Priključna PEHD DN90 cijev biće položena u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima.

Na samom ulazu u predmetnu UP predviđen je kontrolni vodomjerni šaht sa kontrolnim vodomjerima.

Sprinkler instalacija, kao dominantan potrošač predmetnog hotelskog kompleksa, diktira potrebe za povećanjem na DN90 novoprojektovanog priključka. Sprinkler instalacija je poseban dio tehničke dokumentacije. Ovim projektom je projektovano napajanje sprinkler rezervoara kapaciteta 72 m<sup>3</sup>.

Vodomjerni šaht je smješten ispred hotelskog kompleksa.

Unutar šahta predviđeni su kontrolni vodomjeri.

Snabdjevanje objekata toplom vodom obezbijedeno je sistemom recirkulacije, preko centralnih električnih bojlera, smještenih u tehničkim prostorijama.

Zbog hidrantske mreže potrebno je uvođenje hidroforskog postrojenja sa frekventnim regulatorom koje će držati natpritisak u hidrantskoj mreži 2,5 bara na najvišojem i najudaljenijem hidrantu. Hidroforsko postrojenje će biti smješteno u okviru tehničke prostorije za cijeli kompleks.

Karakteristike hidroforskog postrojenja su  $Q=5$  l/s i  $H=25$  m sa dvije pumpe radnom i rezervnom, snage 2x2,2 kW.

Spoljna hidrantska mreža se sastoji od prstenaste mreže sa nadzemnim hidrantima. Poštovan je propis o PP zaštiti objekata da udaljenost između dva hidranta ne smije iznositi preko 80 m. Takođe je ispoštovano da udaljenost hidranta od zida objekta do hidranta mora biti najamnije 5 m, a maksimalna dopuštena udaljenost 80 m. Prečnik cijevi spoljne hidrantske mreže usvojen je u skladu sa propisima PP zaštiti objekata i iznosi DN110. Količina vode neophodna za spoljni hidrant iznosi  $Q=5$  l/s, a za istovremeni rad dva hidranta iznosi:  $2 \times 5$  l/s.

Nakon montaže vodovodne mreže, a prije zatvaranja kanala i šliceva potrebno je izvršiti ispitivanje vodovodne mreže na probni pritisak od 12 bara, sa minimum tri funkcionalno neophodne probe, zadnja konačna kada se postave sanitarne armature.

Poslije montiranja sanitarnih uređaja izvršiće se ispiranje i zatim dezinfekcija mreže i ponovno ispiranje.

Odgovarajuća ovlašćena ustanova treba da investitoru dostavi atest o kvalitetu vode koja će se koristiti u objektima nakon svih opisanih postupaka. Za sva ispitivanja, na pritisak, dezinfekciju i ispiranje izvođač i nadzorni organ su dužni da sastave zapisnike.

#### **Fekalna kanalizacija**

Otpadne vode u objektima se prikupljaju horizontalnim i vertikalnim kanalizacionim vodovima, trasiranim ispod/iznad podnih ploča, u/na zidu ili plafonom i preko potrebnog broja vertikalnih i glavnih gravitacionih i potisnih razvoda, evakušu se u spoljašnju kanalizacionu mrežu.

Usvojen je prečnik DN160 mm (horizontalna cijev kojom se sve otpadne vode odvođe iz objekata do zbirnog kolektora DN200).

Dimenzionisanje kanalizacionih razvoda za sanitarnu otpadnu vodu izvršeno je na mjerodavne proticaje koji su određeni analizom ukupnih količina otpadnih voda koje se evakušu iz objekata, u svemu prema EN12056.

Sva unutrašnja kanalizaciona mreža je predviđena od izolovanih cijevi za unutrašnje instalacije tipa Rehau Raupiano Plus ili drugog proizvođača ekvivalentnih karakteristika.

Spoljna kanalizacija je predviđena od PVC cijevi za uličnu kanalizaciju nosivosti ne manje od SN4.

Otpadne vode iz kuhinja (svih točućih mjesta) se sabiraju u jednu cijev i odvođe se u separator masti i ulja, odakle se dalje priključuju na kanalizacionu mrežu objekta.

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

Glavnim projektom je predviđeno da se projektovani sistem fekalne kanalizacije priključi na gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu koja je predviđena DUP-om „Šipkov Krš”.

Predmetna lokacija trenutno nije komunalno opremljena. Da bi se planirani objekat priključio ViK mrežu, neophodno je da se na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgradi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu.

Priključak na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu izvodi isključivo „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. Budva.

Saglasnost na tehničku dokumentaciju Glavni projekat vodovoda i kanalizacije za sve objekte dao je „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva. Saglasnosti su date u prilogu III.

### ***Napomena:***

Objekti turističkog kompleksa **ne mogu** se pustiti u rad dok se isti ne priključe na kanalizacionu mrežu. Imajući u vidu da se završetak projekta predviđa tek 2029. godine postoje realni uslovi da se do tog vremena stvore uslovi za priključenje objekata na gradsku kanalizacionu mrežu.

### ***Separator za vodu iz kuhinje***

Vode iz kuhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu objekta prolaziće kroz kuhinjski separator radi njihovog odmašćivanja.

Usvojen je separator masti i ulja tip Linberg Lmaxx C NS25/2500, sa protokom od 25 l/s.

Usvojen je separator masti i ulja, tipa LM K-1, proizvodnje „Regeneracija” ili separator drugog proizvođača sličnih karakteristika.

Poslije prolaza kroz separator, odnosno prije upuštanja u kanalizacionu mrežu, otpadne vode zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika 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), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 100 mg/l (prilog IV).

Izdvojena ulja i masti iz separatora sakupljaće se i odlagati u posebno hermetički zatvoreno bure. Vlasnik navedenog neopasnog otpada, dužan je da isti povjeri privrednom društvu ili preduzetniku koji ispunjava uslove utvrđene posebnim propisom.

Obaveza je vlasnika neopasnog otpada da vodi evidenciju sakupljanja i odvoza navedenog otpada.

### **Atmosferska kanalizacija**

Projektom atmosferske kanalizacije definisano je odvođenje atmosferskih voda sa krovova objekata, atmosferskih voda sa parkinga i saobraćajnica i voda od pranja garaža.

Atmosferske vode sa krovova se pomoću oluka Ø 110 prikupljaju a zatim sa PVC cijevima Ø 300 vode gravitaciono u more, pošto nijesu opterećene nečistoćama.

Atmosferske vode sa platoa ispred hotela na UP 1A, UP 11A i ugostiteljskog objekta na UP 12, kao i vode od pranja svih garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojne bunare, propuštaju se kroz separatore radi njihovog prečišćavanja.

### ***Separator lakih tečnosti za atmosferske vode sa platoa ispred hotela na UP 1A i UP 11A***

Kao što je prethodno navedeno, atmosferske vode sa platoa ispred hotela na UP 1A i UP 11A, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar, propuštaju se kroz separator radi njihovog prečišćavanja.

Izbor separatora odgovarajućeg kapaciteta izvršen je na osnovu hidrauličnog proračuna.

Na osnovu podataka sa i-t-p (intezitet-trajanje-povratni period) krivih, maksimalni intezitet padavina za područje Budve za trajanje kiša od 15 minuta i povratni period od dvije godine iznosi 289 l/s/hektaru.

Za površinu od 1.330 m<sup>2</sup> sa koje će se vode odvoditi preko separatora, usmjereni koeficijent oticaja iznosi 0,9.

Prema racionalnoj formuli:  $Q = A \times i \times f$

gdje je : Q – protok (l/s)

A – površina sa koje se odvode vode (m<sup>2</sup>),

i - intezitet padavina (l/s/hektaru) i

f – usmjereni koeficijent oticaja

Za dati intezitet padavina i za datu površinu protok iznosi:

$$Q = 1.330/10.000 \times 289 \times 0,9 = 34,6 \text{ l/s}$$

Usvojen je gravitacioni separator ulja i lakih naftnih derivata sa koalescentnim filterom taložnikom i bypass-om (20% - 6,92 l/s), ACO Oleopator, ByPass C-FST NS10, nominalnog protoka 10 l/s.

Separator je projektovan, izrađen i testiran prema SRPS EN 858.

Prema katalogu proizvođača, shodno EN 858-1 za klasu I (koalescentne separatore), sadržaj mineralnih ulja u prečišćenoj vodi manje je od 5 mg/l.

Prema tome, prije upuštanja u upojni bunar, prečišćene otpadne vode zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika 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), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 20 mg/l (prilog IV).

Dimenzionisanje upojnog bunara je odrađeno za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše, inteziteta 289 l/s/ha, odnosno predviđen je upojni bunar prečnika 2 m i dubine 3 m.

Bunar je lociran sa južne strane hotela na UP1A.

### ***Separatori za vode od pranja garaža i upojni bunari***

Vode od pranja garaža, koja može biti opterećena zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola prije upuštanja u upojni bunar, propušta se kroz separator za lake tečnosti radi njihovog prečišćavanja.

Vode iz separatora se odvode u odgovarajuće upojne bunare.

Izbor separatora odgovarajućeg kapaciteta izvršen je na osnovu protoka hidranata, dok su dimenzije upojnih bunara izvršene su na osnovu hidrauličnog proračuna.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u hotelu na UP1A predviđeni su sledeći separatori:

1. Separator ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS6/30 ST600.
2. Separators ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS3/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odvode u dva upojna bunara prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunari su ukopani ispod garaža a od mora su udaljeni oko 150 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u hotelu na UP11A predviđeni su sledeći separatori:

1. Separator ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS6/30 ST600.
2. Separator ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS3/30 ST600.

Prečišćene vode iz oba separatora se odvode u upojni bunara prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 80 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u objektu vila A na UP 13 predviđen je sledeći separator:

1. Separators Aquareg S30 bp 3.

Prečišćene vode iz separatora se odvode upojni bunar prečnika 1,5 m i dubine 3 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 30 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B3 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS6/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 55 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B4 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS6/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 45 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B5 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS6/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 45 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B6 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS6/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 35 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B7 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS3/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 55 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B8 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS3/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 55 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B10 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS3/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 65 m vazdušne linije.

Za prečišćavanja voda od pranje garaža u vili B11 predviđen je sledeći separator:

1. Separatorsa ACO Oleopator-ByPass-P-FST NS3/30 ST600.

Prečišćene vode iz separatora se odводе upojni bunar prečnika 1,6 m i dubine 1,8 m.

Upojni bunar je ukopani ispod garaže a od mora je udaljen oko 25 m vazdušne linije.

Separatori su konstruisani, izrađeni i testirani prema standardu SRPS EN 858, nazivne veličine NS6 i NS3 (protoka 6 i 3 l/s) sa integrisanim taložnikom zapremine 600 litara.

Separatori imaju efikasnost izdvajanja lakih naftnih derivata I klase - lakih naftnih derivata u izlaznoj vodi do 5 mg/l.

Prije upuštanja u upojni bunar, prečišćene vode iz separatora zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika 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), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 20 mg/l (prilog III).

### Princip rada separatora

Prljava voda ulazi najprije u taložnik mulja, gdje se vodena struja usporava tako da se iz vode izdvajaju tvrdi dijelovi. Djelimično mehanički očišćena voda zatim ulazi u separator ulja kroz posebne polietilenske ploče (lamelni taložnik), koji dodatno smiruje protok vode tako da se ubrzava uklanjanje mulja, a istovremeno se izdvajaju takođe veće kapljice lakih tečnosti. Manje kapljice lakih tečnosti se iz vode izdvajaju pomoću koalescentnog filtra. Očišćena voda kroz odvod napušta separator.

Nakon ugradnje i prije početka rada separatora, neophodno je uređaje očistiti od eventualne prljavštine i nečistoća koja se mogu pojaviti u toku ugradnje (malter, stiropor, drvo, plastika, blato itd.) te cijeli separator isprati čistom vodom.

Visinu mulja i količinu izdvojenog ulja u separatoru je potrebno kontrolisati jednom mjesečno. Mulj iz taložnika i ulje iz filtera separatora treba odstraniti prije nego što dostigne debljinu koja je predviđena katalogom isporučioaca opreme.

Prostor za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje ulja potrebno je čistiti najmanje jednom tromjesečno. Djelovi separatora smiju da se čiste samo hladnim sredstvima za čišćenje (biološki rastvorljivima sredstvima za odmašćivanje).

Izdvojena lake tečnosti iz separatora kao opasni otpad privremeno se sakupljaju i odlažu u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladište na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.

Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlaštenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada. Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlaštenom firmom.

Obaveza je vlasnika opasnog otpada da vodi evidenciju sakupljanja i odvoza opasnog otpada.

Iz separatora voda se odvodi do upojnog bunara.

Upojni bunari su dimenzionisani tako da mogu da prihvate sve prečišćene vode koje izlaze iz odgovarajućeg separatora.

Upojni bunari će biti ozidan kamenom bez malterisanja, dok će dno biti slobodno, što će omogućiti upijanje prečišćene vode u zemlju. Bunar će biti pokriven betonskom pločom koja će imati otvor sa poklopcem radi kontrole odvođenja vode.

### **Bazenska tehnika**

Projektnom dokumentacijom predviđena su dva bazena.

Jedan za hotel 1A, dimenzija 21,5×6,5×1,50 m a drugi za hotel 11A, dimenzije 18,00×4,70×1,50 m.

Projektom je predviđena masinska sala posebno za oba bazena.

U obje mašinske sale se nalazi pumpno-filtersko postrojenje, cijevni razvod, sistem za dozaciju hemijskih preparata za održavanje kvaliteta vode, uređaji za dogrijavanje vode i UV tretman, kao i elektro razvodni ormani. Takođe u mašinskoj prostoriji se nalazi i muljna šahta. Na dnu muljne sahte je predviđen priključak, iz kojeg se otpadna voda odvodi u upojni bunar.

### ***Hidraulički razvod***

Prvo punjenje i dopuna bazena predviđa se pitkom vodom iz postojeće vodovodne mreže. Punjenje oba bazena vrši se u potisnoj grani preko mlaznica. Po svom kvalitetu ova voda mora biti potpuno čista u fizičkom, hemijskom i biološkom pogledu.

Filtracione pumpe za bazene koje na usisu imaju grube zaštitne filtere, uzimaju vodu sa slivnika i iz kompenzacionog bazena i sistemom cijevi hidrauličkog razvoda, preko brzih pješčanih filtera, hemijskog tretmana (pH vrijednost, dezinfekcija) ubacuje je pod pritiskom u bazen u vidu mlazeva kroz filtracione mlaznice.

### ***Filtracija vode***

U toku korišćenja bazena, ne može se zadržati higijenska ispravnost bazenske vode. Osim atmosferskih uticaja i posjetioci će unositi razne nečistoće i zagadljivati vodu. Ovo zagadjivanje manifestovaće se ne samo zamućivanjem vode, već i povećanom količinom nepoželjnih materija, kao što su organske kiseline, klice i paraziti. Pored navedenog, u bazenskoj vodi se mogu pojaviti i alge koje zagadjuju vodu dajući joj karakterističan ukus, miris i neuglednu boju. Sva pomenuta zagadjenja vode u bazenu biće utoliko intenzivnija ukoliko je frekvencija posjetilaca veća, režim oko održavanja čistoće i lične higijene slabiji, a temperatura vode viša. U slučaju zagadjenja vode bazena zaraznim klicama, povećavaju se znatno i mogućnosti oboljenja posjetilaca. Prema tome neophodno je preduzeti mjere koje neće dozvoliti zagadjenje do tog stepena da njen kvalitet postane opasan za posjetioce, odnosno vodu treba neprekidno prečišćavati u toku korišćenja bazena. Rad bazena je potpuno nezavistan kao i sistemi za obradu bazenske vode.

Bazenska voda se priprema tako da njen kvalitet zadovoljava zahtjeve koji se postavljaju za bazensku vodu prema važećim normama. Filtersko postrojenje za oba bazena je locirano u mašinskim salama, u

suterenu. Filteri za obradu bazenske vode izradjeni su uglavnom od stakloplastike. U ovom projektu je predviđeni su brzi pješčani filteri sa lateralama, brzinom filtracije max  $35 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$  i visinom filterske ispune prema preporukama proizvođača. Filterska ispuna se sastoji od ispranog i termički tretiranog kvarcnog pijeska u dvije granulacije 0,4 do 0,8 mm i 1,0 do 2,0 mm. Prema proračunu protok filtracije za veliki bazen je  $140 \text{ m}^3/\text{h}$  što postižemo sa dva usvojena filtera prečnika 1.600 mm pojedinačnog protoka  $70 \text{ m}^3/\text{h}$  dok je po proračunu protoka filtracije za manji bazen  $29 \text{ m}^3/\text{h}$  što postižemo sa jednim usvojenim filterom prečnika 1.050 mm. Distribucija vode iz filtera kod velikog bazena se vrši preko podnih filtracionih mlaznica kojih je 38 u školjci bazena. Dok se kod manjeg bazena vrši preko podnih filtracionih mlaznica kojih je 8 u školjci bazena. Filteri za oba bazena su opremljeni filterskim baterijama od 5 manuelnih regulacionih ventila izrađenih od PVC-a, koje omogućavaju ispiranje filtera vodom. Da bi se filteri održali u čistom stanju neophodno ih je ispirati. Ispiranje se vrši 2-3 minuta, nakon čega se vrši "stabilizacija" filterske mase kako pijesak nebi otišao u bazen. Ova faza traje 0,5 – 1 min. Ako se voda na kontrolnom oku nije izbistrila operacija se ponavlja. Filterske pumpe za veći bazen su kapaciteta  $70 \text{ m}^3/\text{h}$ , sa uračunatim gubitcima. Snaga pumpe iznosi  $P=4,1 \text{ KW}$ , na  $2800 \text{ o}/\text{min}$ . Filterska pumpa za manji bazen je kapaciteta  $Q=29 \text{ m}^3/\text{h}$  sa uračunatim gubicima.

### **Hemijski tretman vode**

Nakon filtracije vode vrši se hemijska priprema. Prvi korak je održavanje vode u neutralnoj zoni, što znači da pH vrijednost treba da bude u granicama 7,2- 7,6. Uobičajeno je da pH vrednost ima trend porasta pa se u najvećem broju slučajeva to reguliše dodavanjem kisjelina. Sljedeći korak je dezinfekcija vode. U ovom slučaju, projektom je predviđena upotreba hlora u tečnom stanju. Obavezno je vršiti redovno mjerenje vrijednosti rezidualnog hlora i pH vrijednosti. Održavanje njihovih, standardom propisanih vrijednosti u bazenskoj vodi može se efikasno vršiti dodavanjem sredstava za korekciju pH vrijednosti i hlora. Ovim projektom je predviđeno doziranje ovih preparata preko membranskih dozirnih pumpi i to: za veliki bazen pumpa za PH- 0-5l/h/5 bar, pumpa za natrijum hipohlorit 0-8l/h/5 bar, dozir pumpa za antialgex 0-3l/h i flokulant 0-5l/h za ukupnjavanje zaostalih čestica. Za manji bazen pumpa za PH- 0-2l/h/5bar, pumpa za natrijum hipohlorit 0- 3l/h/5bar, impulsno pedesive. Za manji bazen predviđena je i UV lampa za eliminisanje mikroorganizama.

### **Kvalitet vode**

Kvalitet vode u bazenima se reguliše normativom kvaliteta bazenske vode prema standardu. Osnovni zahtjevi iz ovog normativa kada su u pitanju bazeni sa recirkulacijom su:

- Obavezno uzimanje uzorka direktno iz bazena , prije i poslije filtracije;
- pH vrednost 7.2 - 7,8;
- Maksimalna koncentracija slobodnog hlora  $1 \text{ mg}/\text{l}$  i vezanog  $0,5 \text{ mg}/\text{l}$ .

### **Uređenje terena**

Spoljašnje uređenje terena obuhvata hodne i zelene površine kao i prateći mobilijar .

U okviru uređenja terena naročita pažnja je posvećena formiranju: zona za odmor gosti, staza, pergola, kamenih podzida, stepeništa i td.

Pješačke zone su riješene popločavanjem kamenom sa domaćih majdana, dok su ostale slobodne površine riješene ozelenjavanjem.

Sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

Prema DUP-u „Pržno - Kamenovo II” za dio Kamenovo Vrijesno - II dio Šipkov krš - decembar 2013. god., kod planiranja zelenih površina u okviru parcela objekata ugostiteljstva i hotela optimalna visina i obim sadnog materijala treba da bude veći od onih planiranih za druge kategorije zelenila, pa sadnice visokog drveća treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 15-20 cm.

Planom je dat predlog uređenja zelenih površina i glavne grupacije biljnih oblika i vrsta koje treba da budu zastupljene, a to su:

- Autohtone i ukrasne trave i pokrivači tla (*Avena sterilis*, *Lagurus ovatus*, *Brachypodium retusum*, *Briža maxima*, *Dichantium ischaemum*, *Thymus serpyllum*...),

- Mlečike i sukulenti (*Euphorbia dendroides*, *Euphorbia characias*, *Agave sp.*, *Carpobrotus acinaciformis*, *Critimum maritimum*, *Cinerarium maritimum*...),
- Zeljaste biljke, perene (*Tanacetum cinerariifolium*, *Cistus salvifolius*, *Anemone hortensis*, *Papaver rhoeas*, *Mirabilis jalapa*, *Dianthus sylvestris*, *Cyclamen repandum*, *Centranthus ruber*, *Senecio bicolor*...),
- Žbunaste vrste (*Capparis spinosa*, *Osyris alba*, *Genista sericea*, *Calluna vulgaris*, *Spartium junceum*, *Lavandula sp.*, *Rosmarinus sp.*...),
- Nisko drveće (*Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Myrtus communis*, *Rhamnus alternus*, *Paliurus spinachristi*...),
- Visoko četinarsko, zimzeleno i lišćarsko drveće (*Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens stricta*, *Quercus ilex*, *Q. Pubescens*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Arbutus unedo*, *Ficus carica*...).

Granicom parcele prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zona zelenila i drvoredi.

Sadni materijal mora biti rasadnički odnjegovan - pravilno razvijen, sa neoštećenim korjenovim sistemom i nadzemnim dijelom, bez oboljenja entomološke i fitopatološke prirode.

Po završenom planiranju zelenih površina, izvršiće se nasipanje plodne, humusne zemlje.

Za zasnivanje travnjaka potrebno je odabrati pogodnu smjesu trava za ovo područje i uslove, a zatim je izvršiti pravilnu pripremu zemljišta.

Nakon potpune obrade zelenih površina, potrebna je intenzivna njega i održavanje, koje će pomoći sadnicama da se bolje i lakše prilagode novoj sredini, koja će obezbediti brz porast i biološki snažnu vegetaciju.

Ravni krovovi su projektovani kao ekstenzivni zeleni. Predviđeni su upravo ekstenzivni zeleni krovovi zbog jednostavnosti ugradnje, male težine i debljine slojeva, a naročito zbog jednostavnog održavanja – đubrenje jednom godišnje, sistem za navodnjavanje nije neophodan.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu V.

### 3.4. Vrste i količine potrebne energije i energenata, vode, sirovina i drugog potrošnog materijala koji se koristi za potrebe tehnološkog procesa

Imajući u vidu namjenu turističkog naselja u toku njihovog rada koristiće se električna energija (za rad različitih uređaja, osvjetljenje, grejanje, ventilaciju i klimatizaciju) i voda za potrebe rada turističkog naselja.

#### **Potrošnja električne energije**

Proračun potrebne električne energije za hotel izvršena je po kriterijumu za turističke smještajne kapacitete, tj. po vršnoj snazi po ležaju od 1.200 W.

Za ukupni kapacitet turističkog naselja od 258 ležaj, potrošnja električne energije na dnevnom nivou iznosi:

$$258 \times 1.200 = 309.600 \text{ W} = 309,6 \text{ kW}$$

Opterećenje javne rasvjete iznosi od 1,5 %

Ukupna suma jednovremene snage iznosi:  $309,6 \times 1,015 = 314,244 \text{ kW}$

Stvarna potrošnja električne energije u turističkom kompleksu zavisi od broja korisnika.

#### **Potrošnja vode**

Prema literaturnim podacima turista u navedenim objektima prosječno troši oko 400 l/dan, a to se odnosi na srednju dnevnu potrošnju u dane maksimalne potrošnje za sve potrebe.

Za ukupni kapacitet turističkog naselja od 258 kreveta, potrošnja vode na dnevnom nivou iznosi:

$$258 \times 400 = 103.200 \text{ l} = 103,2 \text{ m}^3$$

Od navedene količine oko 70% otpada na vode koje se odvođe u kanalizacionu mrežu, a ostatak vode od oko 30 % otpada na zalijevanje, pranje površina i tehničke gubitke.

Stvarna potrošnja vode u turističkom kompleksu zavisi od broja korisnika.

### 3.5. Vrste i količine ispuštenih gasova, otpadne vode i drugih čvrstih, tečnih i gasovitih otpadnih materija, po tehnološkim cjelinama

#### *Ispuštanje gasova*

Ispuštanje gasova na lokaciji nastaje usljed rada mehanizacije u toku iskopa podzemnih etaža i temelja objekta, uslijed odvoza iskopa i građevinskog otpada, kao i dovoza potrebnog građevinskog materijala. Imajući u vidu da se radovi izvode u ograničenom vremenskom periodu, odnosno da su privremenog karaktera, isti neće bitno uticati na zagađenje životne sredine.

U toku funkcionisanja objekta na lokaciji gasovi mogu nastati uslijed kretanja vozila do objekta i od objekta, kao posledica rada motora na unutrašnje sagorijevanje. Izduvni gasovi se u osnovi sastoje od azotovih i ugljenikovih oksida.

Pošto je vožnja motornih vozila kartkog vremenskog perioda to je i količina produkata sagorijevanja mala, tako da do većih zagađenja vazduha u okolini objekta neće doći.

Zatim, u toku funkcionisanja objekta na lokaciji gasovi mogu nastati i uslijed rada dizel agregata.

Količina gasova po ovom osnovu nije velika imajući u vidu da će dizel agregat raditi samo u slučaju nestanka električne energije, što je rijedak slučaj jer se radi o primorskoj sredini.

#### *Otpadne vode*

Odvođenje otpadnih voda iz objekta, kako je već navedeno riješeno je preko instalacija fekalne kanalizacije, instalacija za prikupljanje atmosferskih voda sa platoa ispred hotela na UP 1A, UP 11A i ugostiteljskog objekta na UP 12, instalacija za prikupljanje vode od pranja svih garaža, kao i instalacija za prikupljanje atmosferskih voda sa krovova objekata.

Od ukupne potrošnja vode na dnevnom nivou oko 70% otpada na vode koje se odvođe u kanalizacionu mrežu:  $103,2 \times 0,7 = 72,24 \text{ m}^3$ .

#### *Buka*

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta nastaje usljed rada mašina, transportnih sredstava i drugih alata, i ista je privremenog karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji izvođenja.

Intezitet buke takođe zavisi od broja mašina i prevoznih sredstava koje će biti angažovane na izgradnji objekta.

Vrijednosti zvučne snage izvora ( $L_w$ ), za osnovne građevinske mašine koje će biti angažovane na izgradnji objekta prikazane su u tabeli 29.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta nastaje usljed rada mašina, transportnih sredstava i drugih alata, ista nije zanemarljiva, ali je privremenog karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji izvođača.

**Tabela 29.** Vrijednosti zvučne snage izvora ( $L_w$ ) za osnovne građevinske mašine koje će biti angažovane na izgradnji objekata

Vrsta opreme	$L_w$ dB(A)
Bager	100
Utovarivač	95
Kamion (kiper)	95
Mikser	95
Pumpa za beton	85
Vibrator za beton	85
Valjak	90

U toku eksploatacije objekata buka se javlja od rada dizel agregata, kao i od vozila koja dolaze i odlaze do objekta.

Nivo buke od rada DEA koji se nalazi pored hotela na UP 1A, na 7 m udaljenosti pri 75% opterećenja iznosi 72 dBA, a nivo buke od rada DEA koji se nalazi pored hotela na UP 11A, na 7 m udaljenosti pri 75% opterećenja iznosi 68 dBA.

Uticaj sa stanovišta buke koju razvijaju automobili takođe nije značajan.

### ***Vibracije***

Vibracija, u toku izgradnje objekata, nastaju uslijed rada građevinske mehanizacije.

U tabeli 30. Date su udaljenosti na kojoj se vibracije mogu registrovati na osnovu određene vrste građevinske aktivnosti. Vrijednosti su zasnovane na terenskim mjerenjima i informacijama iz literature, a preuzete su iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja, koja je rađena za Državni prostorni plan.

**Tabela 30.** Razdaljine na kojima mogu biti registrovane vibracije od strane građevinske mehanizacije

Građevinske aktivnosti	Razdaljine na kojima vibracije mogu biti registrovane (m)
Iskopavanje	10 – 15
Kompaktiranje	10 – 15
Teška vozila	5 – 10

Imajući u vidu da na navedenoj razdaljini od lokacije nema objekata to je mala vjerovatnoća da vibracije, prouzrokovane izgradnjom objekata do stambenih objekata budu registrovane.

U fazi eksploatacije objekta vibracije neće biti prisutne.

### ***Toplota i zračenje***

Toplota i zračenje u fazi izgradnje i funkcionisanja objekta neće biti prisutni.

### ***Otpad***

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

#### **Otpad u fazi izgradnje**

U fazi izgradnje objekta kao otpad javiće se materijal od iskopa (zemlja, kamen i pijesak) i građevinski otpad.

Prema projektu ukupna količina iskopa iznosi 75.720,91 m<sup>3</sup>.

Manji dio materijala od iskopa koristiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, dok će veći dio pokrivenim kamionima izvođač radova transportovati na lokaciju, koju takođe u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

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

U ovom trenutku još nije definisano mjesto – lokacija za odlaganja građevinskog otpada.

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

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

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), navedeni otpad se klasira u sledeće grupe:

#### **Neopasni otpad:**

Građevinski otpad:

- 17 01 beton, cigla, pločice i keramika
- 17 01 01 beton
- 17 01 02 cigle
- 17 01 03 pločice i keramika
- 17 02 drvo, staklo i plastika

- 17 05 zemljište
- 17 08 02 građevinski materijal na bazi gipsa
- 17 09 04 miješani otpad od građenja i rušenja.

Ambalažni otpad:

- 15 01 Ambalaža (uključujući posebno sakupljenu ambalažu u komunalnom otpadu)
- 15 01 01 papirna i kartonska ambalaža
- 15 01 02 plastična ambalaža
- 15 01 03 drvena ambalaža
- 15 01 04 metalna ambalaža
- 15 01 06 miješana ambalaža

Komunalni otpad:

- 20 03 01 miješani komunalni otpad.

Pošto je ukupna količina otpada koji nastaje u toku izgradnje objekta (otpad od iskopa i građevinski otpad) veća od 20 t, Proizvođač otpada je dužan shodno članu 33. Zakona o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24) da napravi Plan upravljanja otpadom.

### Otpad u toku eksploatacije

#### *Otpad iz separatora*

Otpad koji se sakuplja u separatoru spada u kategoriju opasnog otpada.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u separatoru nastaje mulj i lake tečnosti.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), mulj se klasira u grupu:

- 13 05 02\* mulj iz separatora, ulje/voda

Otpadne lake tečnosti iz prečišćavanja otpadnih voda prema navedenom Pravilniku klasifikuju se u grupu:

- 13 05 06\* ulja iz separatora ulje/voda, (A).

#### *Komunalni otpad*

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom. Broj i kapacitet kontejnera biće definisan prema sanitarno tehničkim kriterijumima, propisima i standardima za ovaj tip objekta. Prostor predviđen za kontejnere, kao i prilaz istim biće bez stepenika, osvijetljen i popločan (zbog klizanja). Takođe, taj prostor se mora zaštititi ili tamponom zaštitnog zelenila ili ogradom urbanog karaktera.

Komunalni otpad se svrstava u klasu:

- 20 03 01 miješani komunalni otpad.

#### *Tretiranje otpadnih materija*

Od otpadnih materija koje će nastati u toku funkcionisanja objekta sa stanovišta njihovog tretiranja, odnosno privremenog odlaganja značajna su otpadna ulja i lake tečnosti iz separatora, koje nastaju uslijed prečišćavanja atmosferskih voda sa platoa objekata i parkinga, kao i voda od pranja garaža.

Ove otpadne materije predstavljaju opasan otpad.

Prema članu 7. Uredbe o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. List CG”, br. 33/13), ova vrsta otpada treba da se sakuplja u posude izrađene od materijala koji obezbjeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.

Imajući u vidu navedeno, za svaki separator predviđena su dva bureta zapremine po 50 l, jedno za skladištenje navedenog opasnog otpada, a drugo kao rezervno, a ono se koristi kada prvo bure po pozivu vlasnika preuzme ovlašćena firma za zbrinjavanje otpada i koja vraća očišćeno bure.

Shodno odredbama člana 3. Pomenute Uredbe, pravno i fizičko lice kod koga nastaje opasan otpad određuje privremeno odlagalište za odlaganje opasnog otpada. Imajući u vidu navedeno Investitor je za

odlaganje opasnog otpada obezbijedio zaseban prostor u ostavi u garažama objekata, gdje se vrši privremeno odlaganje.

Skladište opasnog otpada radi sprječavanja pristupa neovlašćenim licima je fizički obezbijedeno i zaključano. O svim aktivnostima u vezi privremenog skladištenja vodi se evidencija.

Pošto u predmetnom objektu nije moguće izvršiti regeneraciju opasnog otpada (tečnog i čvrstog), to shodno članu 60. Zakona o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24) vlasnik opasnog otpada dužan je da uništavanje istog povjeri privrednom društvu ili preduzetniku koji ispunjava uslove utvrđene posebnim propisom, odnosno u konkretnom slučaju potrebno je da predmetno društvo sklopi ugovor sa ovlašćenim preduzetnikom koji će preuzeti nastale količine navedenih vrsta opasnih otpada i transportovati ga svojom opremom i mehanizacijom do konačnog odredišta, što je već urađeno.

Prevozna sredstva i oprema, kojima se sakuplja, odnosno transportuje opasni otpad moraju obezbijediti sprečavanje njegovog rasipanja ili preliivanja, odnosno moraju ispuniti uslove utvrđene Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. List CG”, br. 33/14).

#### 4. IZVJEŠTAJ O POSTOJEĆEM STANJU SEGMENTATA ŽIVOTNE SREDINE

Kvantitativnih podataka o segmentima životne sredine za prostor lokacije i njene okoline nema, pa će se izvještaj o postojećem stanju životne sredine više bazirati na kvalitativnoj analizi.

Klima obalnog područja Opštine Budva a time i lokacije ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima.

Na lokaciji kvalitet vazduha nije praćen, a Informacije o stanju životne sredine u Crnoj Gori od 2010 do 2023. Godine, koje je uradila Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore ne sadrži podatke o kvalitetu vazduha na području Budve.

Što se tiče lokacije i njenog okruženja, treba očekivati da je vazduh na posmatranom prostoru dobrog kvaliteta, pošto u okruženju nema zagađivača.

Na osnovu fizičko - hemijske analize kvaliteta vode za piće u Budvi, koja se redovno radi, može se zaključiti da kvalitet vode zadovoljava zahtjeve za piće, bez potrebe dodatnog tretmana.

Bakteriološka slika ukazuje da je neophodno kontinuirano i adekvatno hlorisanje svih voda.

Lokaciji objekta najbliže je javno kupalište Kamenovo, a zatim javno kupalište Pržno.

Rezultati ispitivanja kvaliteta morske vode na javnom kupalištu Kamenovo i javnom kupalištu Pržno u 2024. Godini, pokazali su da je od 10. Mjerenja sa aspekta kvaliteta morske svih 10 je bilo u kategoriji odlična.

Sa aspekta ocjene kvaliteta zemljišta, hemijske analize zemljišta na lokaciji i njenoj okolini nijesu rađene. Treba očekivati da je na posmatranom prostoru i sada zemljište sa aspekta sadržaja štetnih primjesa dobrog kvaliteta, pošto u okruženju nema većih zagađivača.

Sa stanovišta buke posmatrani prostor nije opterećen većom bukom.

Na posmatranom području rastu tipične vrste mediteranskog područja odnosno biljke koje pripadaju mediteranskom (sredozemnom) flornom elementu.

Šire područje lokacije pripada pojasu koji karakteriše specifična termofilna zimzelena vegetacija – *makija* koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima. Makiju, koja je zastupljena od same morske obale do 300 mnm., karakterišu ostaci prvobitnih šuma hrasta crnike (*Quercus ilex*) kojoj je pridružena maginja (*Arbutus unedo*) kao i druge vrste u nižim spratovima.

U okruženju lokacije u naseljenim dijelovima dominantan tip zelenila predstavljaju dvorišta (voćnjaci, bašte) izgrađenih objekata, vile ili kuće za potrebe individualnog stanovanja. *Officinalis*, i slično.

Teren predmetne lokacije je neravan, u padu prema moru, djelimično stjenovit i kamenit, jednim dijelom bez vegetacije, a manjim dijelom je obrastao niskim rastinjem.

Na bazi navedenog može se konstatovati da je postojeće stanje osnovnih segmentata životne sredine na posmatranom prostoru zadovoljavajućeg kvaliteta, odnosno posmatrano područje nije opterećeno značajnijim negativnim uticajima na životnu sredinu.

Ukoliko se projekat ne realizuje, ostaće postojeće stanje životne sredine, odnosno izostaće uticaji na životnu sredinu koji bi se desili u toku realizacije projekta.

## 5. OPIS RAZMATRANIH ALTERNATIVA

U okviru projektne dokumentacije razrađeno je rješenje izgradnje Turističkog kompleksa (hoteli i vile) u Kamenovu, Opština Budva, koje je opisano u Elaboratu u poglavlju 3., dok drugih alternativnih rješenja nije bilo.

### *Lokacija*

Lokacija za izgradnju Turističkog kompleksa (hotela i vila) nalazi se na više urbanističkih parcela i to:

- Izgradnja hotela planirana je na urbanističkoj parceli UP 1A koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.
- Izgradnja hotela planirana je na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.
- Izgradnja ugostiteljskog objekta planirana je na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, K.O. Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva.
- Izgradnja pet turističkih objekata-vila 4\*, vila B1, B2, B3, B4 i B5, planirana je na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.
- Izgradnja turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, planirana je na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br. 484/3 KO Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva.
- Izgradnja turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, faza 2, planirana je na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov krš, Opština Budva.
- Izgradnja pet turističkih objekata-vila 4\*, vila B7, B8, B9, B10, B11, planirana je na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP Šipkov Krš, Opština Budva.

Položaj objekata u okviru lokacije, je optimalan i zadovoljava infrastrukturne uslove predviđene namjeni, tako da sa planiranom opremom ispunjava norme i standarde u pogledu zaštite životne sredine.

### *Uticaji na segmente životne sredine i zdravlje ljudi*

Izgradnja i eksploatacija turističkog kompleksa, neće predstavljati značajan izvor zagađenja životne sredine a samim tim neće značajnije uticati ni na zdravlje ljudi.

Sve mjere projektovane za smanjenje uticaja objekta na životnu sredinu prate se i sprovode od strane Nosioca projekta uz poštovanja važećih zakonskih normi.

### *Proizvodni procesi ili tehnologija*

Za izgradnju navedenog turističkog kompleksa, koristiće se tehnologija koja se primenjuje kod realizacije ovakve vrste objekata.

### *Metode rada u toku izgradnje i funkcionisanja objekta*

Metode rada u toku izgradnje i funkcionisanja objekata biće u potpunosti u skladu sa uslovima propisanim u okviru opšte zakonske regulative, ali je i sa druge strane prilagođene specifičnostima posmatranih objekata.

### *Planovi lokacija i nacrti projekta*

Projekat je rađen prema Urbanističko-tehničkim uslovima i projektnom zadatku za izradu dokumentacije izdat od strane Nosioca projekta. U projektnoj dokumentaciji, razrađene su sve faze uz primjenu savremenih tehničko tehnoloških rješenja za objekte ove vrste i namjene.

Izmjena u odnosu na projektni zadatak nije bilo.

### *Vrste i izbor materijala za izvođenje projekta,*

Osnovni materijal za izgradnju objekta je:

- armatura,
- beton i
- blok opeka za zidanje i drugi građevinski materijali.

### ***Veličina lokacije***

Ukupna površina lokacije iznosi 17.089 m<sup>2</sup> (UP1A: 5.833 m<sup>2</sup>; UP11A: 3.411 m<sup>2</sup>; UP1B: 2.495 m<sup>2</sup>; UP11B: 3.474 m<sup>2</sup>; UP12 975 m<sup>2</sup>; UP13: 901 m<sup>2</sup>).

Za potrebe realizacije projekta koristiće se cijela površina lokacije.

### ***Kontrola zagađenja***

Kontrolu zagađenja u toku izgradnje i eksploatacije objekta sprovodi Nosilac projekta.

### ***Uređenje odlaganja otpada***

Odlaganje otpada je u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

### ***Uređenje pristupa i saobraćajnih puteva***

Za prilaz lokaciji objekata koristi se putna infrastruktura koja će biti izgrađena realizacijom ukupnog projekta.

### ***Odgovornost i proceduru za upravljanje životnom sredinom***

Odgovornost za upravljanje životnom sredinom u toku izgradnje i eksploatacije objekata ima Nosilac projekta.

### ***Obuka***

Obuka za projektovanje, primjenu, izgradnju i kontrolu funkcionisanja i kvaliteta izgrađenog tehničkog rešenja je potrebna svima. Glavni i prvi lanac u obuci treba da budu sami projektanti. Oni su kasnije dužni da svoje projektovano rješenje objasne samom izvođaču. Naravno da se ovo odnosi na projekat tehničkih mjera zaštite životne sredine.

### ***Monitoring***

Monitoring se vrši tokom eksploatacije objekata prema programu koji je obrađen u poglavlju 9.

### ***Planovi za vanredne prilike***

Planovima za vanredne prilike se planiraju mjere i aktivnosti za sprečavanje i umanjenje posledica akcidentnih situacija, snage i sredstva subjekata sistema, njihovo organizovano i koordinirano angažovanje i djelovanje u vanrednim situacijama u cilju zaštite i spasavanja ljudi i materijalnih dobara.

## 6. OPIS SEGMENTA ŽIVOTNE SREDINE

Za analizu su korišćeni raspoloživi podaci o postojećem stanju životne sredine u širem okruženju lokacije.

### 6.1. Naseljenost i koncentracija stanovništva

Broj stanovnika i domaćinstava od 1948. Do 2003. godine u Opštini Budva je stalno rastao da bi 2011 opao. Posebno veliki rast je zabeležen od 1991. do 2003. godine. Gustina naseljenosti u Opštini Budva prema Popisu iz 2011. godine iznosila je 157,5 stanovnika, dok je broj članova po domaćinstvu iznosio 2,75.

Prema rezultatima Popisa iz 2023. godine broj stanovnika u Opštini Budva iznosio je 27.440. Podaci pokazuju da je u Opštini Budva došlo do povećanja broja stanovnika za 8.222 u odnosu na Popis iz 2011. godine.

Najbliže naseljeno mjesto lokaciji objekta je Pržno, u kome je prema Popisu iz 2011. godine u Pržnu I bio 31 stanovnik (14 žena i 17 muškaraca), a u Pržnu II 314 stanovnika (165 žena i 149 muškaraca).

Okruženje lokacije samo sa jugoistočne strane pripada relativno naseljenom području. Međutim, treba naglasiti da se u toku turističke sezone, broj posjetilaca širem području lokacije višestruko povećava zbog atraktivnosti područja i zbog velikog broja turističkih objekata.

### 6.2. Biodiverzitet (flora i fauna)

Vegetaciju posmatranog područja bila je prepoznata kroz dvije šumske zajednice: šume hrasta crnike (*Quercus ilex*) i šume hrasta medunca (*Quercus pubescens*) i graba (*Carpinus orientalis*). Ove sastojine su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom.

Makija je predstavljena grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma i šikara. Gariga je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niskih zimzelnih zajednica šikara, grmova i polugrmova, koji nemaju gust sklop i čija visina obično ne prelazi 1m.

Između drvenastih biljaka nalaze se površine ispranog zemljišta i kamenja, tako da je sprat zeljastih biljaka bolje razvijen nego u makiji (sve biljke, elementi garige adaptirane su na suhu mediteransku klimu i siromašno zemljište).

Predmetna lokacija je neravna površina, degradiranog izgleda tipa garige/kamenjara, koja je u nagibu prema moru. Ista se ne može svrstati ni u jedan od NATURA 2000 tipova staništa.

Obrasla je većinom niskim rastinjem, žbunastog izgleda: *Paliurus spina-chisti*, *Rubus ulmifolius*, *Ficus carica*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Colutea arborescens*, *Spartium junceum*, s tim da su *Hedera helix* i *Smilax aspera* dominantne lijanke. U nižem spratu, od zeljastih biljaka prisutne su većinom trave (*Dactylis glomerata*, *Brachypodium retusum*, *Avena sterilis*, *Cynodon dactylon*,...), *Phlomis fruticosa*, *Salvia officinalis*, *Asphodelus aestivus*, *Cichorium intybus*, *Malva sylvestris*, *Sonchus asper*, *Tordylium apulum*, *Capsela bursa-pastoris*, *Bellis perennis*, *Taraxacum officinale*, *Euphorbia wulfenii* i dr.

Na predmetnoj lokaciji nisu registrovane ugrožene, rijetke, endemične i zaštićene vrste biljaka shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. List RCG” br. 76/06.).

Predmetno područje pripada uskom primorskom pojasu koji odlikuje prisustvo raznovrsnih staništa i životinjskih zajednica, vrsta koje imaju kosmopolitsko rasprostranjenje ili žive samo u pojasu Mediterana.

Na samoj lokaciji i bližem okruženju, fauna je prilagođena uslovima izgrađenog, antropogenog staništa koje je izmijenjeno i adaptirano poslovnim i stambenim potrebama, više godina unazad. Površine poput predmetne, karakteriše siromašna fauna zbog degradiranog izgleda i velike buke, kako zbog izgrađenih površina i onih na kojima se gradi u neposrednom okruženju (površina sa kojom se graniči), tako i zbog blizine saobraćajnice.

Ovdje mogu živjeti/privremeno boraviti urbane vrste poput sitnih glodara (pacov, miš), ptice (golub, vrabac), gmizavci (gušteri), a od beskičmenjaka za očekivati je da dominiraju insekti (Coleoptera, Heteroptera, Diptera, Lepidoptera).

Na lokaciji nije registrovano prisustvo rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br.76/06).

**Morski biodiverzitet**

Morski biodiverzitet, je obrađen u dijelu 2.8. na bazi Studije biodiverziteta mora za revitalizaciju plaže Pržno, koja se nalazi blizu lokacije kompleksa a koju je uradio Institut za biologiju mora iz Kotora, decembra 2017. godine.

**6.3. Kvalitet zemljišta**

Na kvalitet zemljišta utiče veliki broj faktora, a najviše geološka podloga, reljef, klima, hidrografija, vegetacija i čovjek.

Maksimalno dozvoljene količine (MDK) opasnih i štetnih materija prema Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97) date su u tabeli 31.

**Tabela 31.** Maksimalno dozvoljene količine (MDK) opasnih i štetnih materija u zemljištu

Red. Br.	Element	Hemijska oznaka	MDK u zemljištu u mg/kg zemlje
1.	Kadmijum	Cd	2
2.	Olovo	Pb	50
3.	Živa	Hg	1,5
4.	Arsen	As	20
5.	Hrom	Cr	50
6.	Nikl	Ni	50
7.	Fluor	F	300
8.	Bakar	Cu	100
9.	Cink	Zn	300
10.	Bor	B	5
11.	Kobalt	Co	50
12.	Molibden	Mo	10

Maksimalno dozvoljene količine (MDK mg/kg zemlje) sredstava za zaštitu bilja u zemljištu iznose za:

- triazine (atrazin i simazin) 0,01,
- karbamate 0,5,
- ditiokarbamate 1,0,
- 5-hlor-2-(4-hlorfenoksi)fenol 1,0,
- fenolne herbicide (DNOCI DINOSEB) 0,3 i
- organohlorne preparate DDT+DDD+DDE 0,01.

Maksimalno dozvoljene količine (MDK mg/kg zemlje) toksičnih I kancerogenih materija u zemljištu iznose za:

- policiklične aromatične ugljovodonike (PAHS) 0,6
- polihlorovane bifenile I terfenile (PCBs I PTC) za svaki od kongenera (28, 52, 101, 118, 138, 153 i 180) 0,004
- organokalajna jedinjenja (TVT, TMT) 0,005.

Hemijske analize zemljišta na lokaciji i njenoj užoj okolini nijesu rađene. Takođe, Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori od 2010 do 2023. godine, koje je uradila Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore ne sadrži podatke o kvalitetu zemljišta u Budvi, odnosno Budva nije bio ciljno mjesto za uzorkovanje i analizu zemljišta.

Što se tiče lokacije i njenog okruženja, treba očekivati da je zemljište na posmatranom području jedino pod određenim uticajem izduvnih gasova iz prevoznih sredstava u toku turističke sezone posebno u okruženju magistralnog puta.

## 6.4. Vode

Zakonom o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 84/18 i 84/24) uređuje se pravni status i način integralnog upravljanja vodama, vodnim i priobalnim zemljištem i vodnim objektima, uslovi i način obavljanja vodne djelatnosti i druga pitanja od značaja za upravljanje vodama i vodnim dobrom.

Pravilnikom o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list RCG”, 25/19), propisuje se način i rokovi utvrđivanja statusa površinskih voda, način sprovođenja monitoringa hemijskog i ekološkog statusa površinskih voda, lista prioriternih supstanci i mjere koje će se sprovesti za poboljšanje statusa površinskih voda.

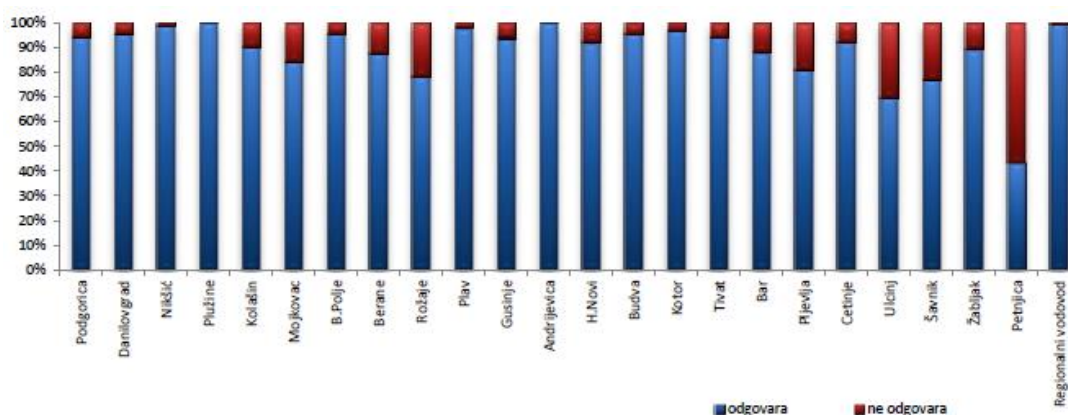
Shodno članu 3. Pravilnika status površinskih voda određuje se na osnovu rezultata monitoringa hemijskog i ekološkog stanja vodnih tijela ili više vodnih tijela površinskih voda.

Pravilnikom o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list RCG”, 52/19), propisuje se način i rokovi utvrđivanja statusa podzemnih voda, način sprovođenja monitoringa hemijskog i kvantitativnog statusa podzemnih voda i mjere koje će se sprovesti za poboljšanje statusa podzemnih voda.

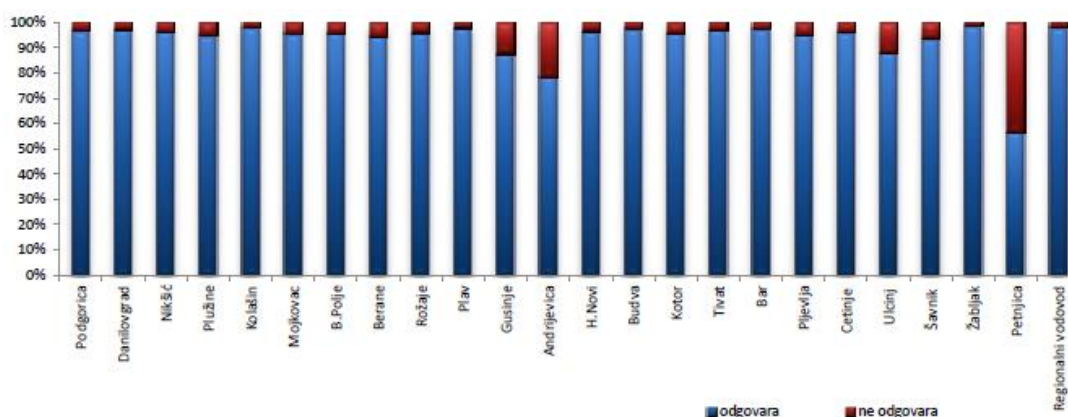
Status površinskih voda u područjima namijenjenim korišćenju vode za ljudsku upotrebu ili na područjima zaštite Natura 2000 određuje se u skladu sa čl. 14 i 15 navedenog Pravilnika.

Kada je u pitanju kvalitet voda za piće, prema Informaciji o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2023, koju je uradila Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore, na teritoriji Crne Gore po opštinama vršena je fizičko-hemijsko i mikrobiološka analiza uzoraka voda za piće sa gradskih vodovoda i drugih javnih objekata vodosnabdijevanja.

Rezultati fizičko-hemijskih ispitivanja i mikrobioloških ispitivanja uzoraka hlorisane vode za piće za sve opštine u Crnoj Gori u 2023. Godini prikazani su na slikama 15 i 16.



Slika 15. Rezultati fizičko-hemijskih ispitivanja uzoraka hlorisane vode za piće u 2023. godini



Slika 16. Rezultati mikrobioloških ispitivanja uzoraka hlorisane vode za piće u 2023. godini

Na osnovu fizičko - hemijske analize kvaliteta voda u Budvi, koje se redovno rade, može se zaključiti da je kvalitet voda u 2022. godini u oko 97% slučajeva zadovoljavao zahtjeve za piće, bez potrebe dodatnog tretmana, dok mikrobiološka slika ukazuje da je kvalitet voda u oko 98% slučajeva zadovoljavao zahtjeve za piće. Praksa je pokazala da adekvatno hlorisanje uspijeva obezbjediti bakteriološki ispravnu vodu za piće.

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, kao organ nadležan za organizaciju javnih kupališta na crnogorskom primorju, sprovodi poseban Program praćenja sanitarnog kvaliteta morske vode na javnim kupalištima tokom ljetnje turističke sezone.

Program je usklađen sa novim Pravilnikom o načinu i rokovima za sprovođenje mjera obezbjeđivanja očuvanja, zaštite i poboljšanja kvaliteta vode za kupanje („Sl. list CG” br. 28/19).

Shodno članu 8 Pravilnika vode za kupanje se klasifikuju kao: „odlične”, „dobre”, „zadovoljavajuće” i „loše”.

Standardi za ocjenu kvaliteta mora nakon svakog ispitivanja za priobalne vode prikazani su u tabeli 32.

**Tabela 32.** Standardi za ocjenu kvaliteta mora nakon svakog ispitivanja za priobalne

Parametar	Jedinica mjere	Odličan kvalitet	Dobar kvalitet	Zadovoljavajući kvalitet
Intestinalne enterokoke	/100 ml	<60	61-100	101-200
Escherichia coli	/100 ml	<100	101-200	201-300

Radi praćenja sanitarne ispravnosti morske vode na javnim kupalištima i njenog ukupnog kvaliteta, a u skladu sa nacionalnim i međunarodnim propisima, prate se fizičko-hemijski parametri (temperatura vazduha, temperatura vode (prilikom uzimanja uzorka), salinitet, pH, boja, zasićenost kiseonikom (%O<sub>2</sub>), amonijak (mg/l), plivajuće otpadne materije (opisno) i boja i providnost (opisno) i osnovni mikrobiološki parametri (Escherichia coli (u 100 ml) i Intestinalne enterokoke (u 100 ml)).

Kada je u pitanju Opština Budva, program praćenja sanitarnog kvaliteta morske vode u 2024. godini obuhvatio je 32 lokacije na javnim kupalištima na kojima se uzorkovanje morske vode vršilo u periodu ljetnje kupališne sezone od 04.06.2024 do 08.10.2024. godine, deset puta, u petanestodnevnom intervalima u periodu ljetnje kupališne sezone.

Lokaciji objekta najbliže je javno kupalište Kamenovo, a zatim javno kupalište Pržno.

Rezultati ispitivanja kvaliteta morske vode na javnom kupalištu Kamenovo i javnom kupalištu Pržno u 2024. godini, pokazali su da je od 10. Mjerenja sa aspekta kvaliteta morske svih 10 je bilo u kategoriji odlična.

### 6.5. Kvalitet vazduha

Donošenjem Pravilnika o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11) propisan je način praćenja kvaliteta vazduha i prikupljanje podataka, kao i referentne metode mjerenja, kriterijumi za postizanje kvaliteta podataka, obezbjeđivanje kvaliteta podataka i njihova validacija.

U skladu sa Uredbom o uspostavljanju mreže mjernih mjesta za praćenje kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 44/10, 13/11, 64/18), teritorija Crne Gore podijeljena je u tri zone (tabela 33.), koje su određene preliminarnom procjenom kvaliteta vazduha u odnosu na granice ocjenjivanja zagađujućih materija, na osnovu dostupnih podataka o koncentracijama zagađujućih materija i modeliranjem postojećih podataka. Granice zona kvaliteta vazduha podudaraju se sa spoljnim administrativnim granicama opština koje se nalaze u sastavu tih zona.

Tabela 33. Zone kvaliteta vazduha

Zona kvaliteta vazduha	Opštine u sastavu zone
Sjeverna zona kvaliteta vazduha	Berane, Bijelo Polje, Gusinje, Kolašin, Mojkovac, Petnjica, Plav, Pljevlja, Plužine, Rožaje, Šavnik, Žabljak
Centralna zona kvaliteta vazduha	Cetinje, Danilovgrad, Nikšić, Podgorica
Južna zona kvaliteta vazduha	Bar, <b>Budva</b> , Kotor, Tivat, Ulcinj, Herceg Novi

Iz tabele se vidi da Opština Budva pripada južnoj zoni kvaliteta vazduha.

U tabeli 34. Prikazane su granične vrijednosti imisija CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> i PM<sub>10</sub>, shodno Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).

Tabela 34. Granična vrijednost imisije za neorganske materije

Zagađujuća materija	Period usrednjavanja	Granična vrijednost za zaštitu zdravlja ljudi
CO	Maximalna osmočasovna srednja dnevna vrijednost	10 mg/m <sup>3</sup>
SO <sub>2</sub>	Jednočasovna srednja vrijednost	350 µg/m <sup>3</sup> , ne smije se prekoračiti više od 24 puta u toku godine
	Dnevna srednja vrijednost	125 µg/m <sup>3</sup> , ne smije se prekoračiti više od 3 puta u toku godine
NO <sub>2</sub>	Jednočasovna srednja vrijednost	200 µg/m <sup>3</sup> , ne smije biti prekoračenje preko 18 puta godišnje
	Godišnja srednja vrijednost	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Dnevna srednja vrijednost	50 µg/m <sup>3</sup> , ne smije biti prekoračena preko 35 puta godišnje
	Godišnja srednja vrijednost	40 µg/m <sup>3</sup>

Na lokaciji kvalitet vazduha nije praćen, a Informacije o stanju životne sredine u Crnoj Gori od 2010 do 2023. Godine, koje je uradila Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore ne sadrži podatke o kvalitetu vazduha na području Budve.

Međutim, treba očekivati da je vazduh u gornjem dijelu lokaciji pod određenim uticajem izduvnih gasova iz prevoznih sredstava koja prolaze magistralnim putem, posebno u toku turističke sezone.

## 6.6. Klima

Klima obalnog područja Opštine Budva ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima.

Srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 7 do 9 °C u u zimskim mjesecima do oko 24 °C u julu i avgustu, dok se srednje godišnje temperature vazduhase kreću od 16 do 17,0 °C zavisno od godine.

Maksimalne mjesečne, prosječne količine padavina najčešće se javljaju u novembru i decembru, a prosječne minimalne u julu i avgustu. U ukupnoj količini padavina za navedeno područje snijeg skoro da nema učešća.

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

## 6.7. Kulturno nasleđe - nepokretna kulturna dobra

Na samoj lokaciji i njenom užem okruženju nema nepokretnih kulturnih dobra.

## 6.8. Predio i topografija

U širem području zastupljen je pejzaž primorskih grebena koji je u direktnoj vezi sa pejzažom obala i akvatorijalnim pejzažom kao svojim neposrednim okruženjem. Ovakvo prisustvo više pejzažnih tipova

u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje pejzažnog sadržaja već i panoramskog doživljavanja prostora. U navedenim pejzažima se reflektuju prirodne vrijednosti područja kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora. Pejzaž je u direktnoj vezi sa pejzažom šljunkovito-pjeskovitih obala i akvatorijalnim pejzažom kao svojim neposrednim okruženjem.

### **6.9. Izgrađenost prostora lokacije i njene okoline**

Na lokaciji nema objekata.

Okruženje lokacija sa jugoistočne strane pripada relativno naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca u mnogome povećava.

Na tom području pored individualnih stambenih objekata nalazi se veći broj turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

## 7. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Izgradnja i eksploatacija turističkog kompleksa u Kamenovu, Opština Budva, imaće određeni uticaj na životnu sredinu ali ne i značajan.

Ovim Elaboratom biće indetifikovani i analizirani uticaji karakteristični za izgradnju i eksploataciju turističkog kompleksa.

Metodologija klasifikacije i vrednovanja uticaja koja je primijenjena za potrebe ovog Elaborata bazirana je na analizi prema kojoj se razmatranje uticaja vrši u odnosu na sledeće parametre:

- prostorni aspekt, prema kome uticaji mogu biti lokalni, regionalni i globalni,
- vremenski aspekt, prema kome uticaji mogu biti povremeni ili trajni,
- intenzitet, prema kome se uticaji klasifikuju po gradaciji.

Prikaz mogućih značajnih uticaja koje projekat može imati na životnu sredinu (prema članu 9 Pravilnika o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 19/19)) obuhvatiće kvalitativan i gde je to moguće, kvantitativan prikaz mogućih promena u životnoj sredini za vrijeme izvođenja projekta, redovnog rada i za slučaj akcidenta.

Vrednovanje uticaja izgradnje i eksploatacije objekata na pojedine segmente životne sredine izvršeno je na bazi inteziteta, odnosno nivoa procjene uticaja, kroz sledeće stavke:

- nema uticaja, nema promjene elemenata životne sredine.
- uticaj je mali, odnosno promjena elemenata životne sredine je mala i
- uticaj je značajan, odnosno promjena elemenata životne sredine je veća od dozvoljenih zakonskih normi.

Uticaj izgradnje i eksploatacije turističkog kompleksa na životnu sredinu na lokaciji i šire može se javiti u fazi izgradnje, u fazi eksploatacije, uz napomenu da jednu i drugu fazu može da prati pojava akcidentnih situacija.

### 7.1. Kvalitet vazduha

#### *U toku izvođenja radova*

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posledica rada građevinske mehanizacije u toku izgradnje objekata. Negativne posledice se javljaju kao rezultat iskopa određene količine materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekte.

Prilikom izgradnje objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed:

- uticaja lebdećih čestica (prašina) koje nastaju uslijed iskopa,
- uticaja izduvnih gasova iz građevinske mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta i
- uslijed transporta različitih materijala prilikom prolaska kamiona i mehanizacije.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim poslovima to korišćenje poznatih modela za procjenu imisionih koncentracija gasova i PM čestica nije primjenljivo.

Iz navedenih razloga proračun imisionih koncentracija gasova i PM čestica u fazi izgradnje objekta nije rađen, već su u tabeli 35. Navedene granične vrijednosti emisija gasovitih polutanata i lebdećih čestica prema Evropskom standardu za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. God. odnosno 2014. God. prema Direktivi 2004/26/EC).

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti navedeni Evropski standard.

**Tabela 35. EU faza III B, standarda za vanputnu mehanizaciju Faza III B**

Kategorija	Snaga motora kW	Datum	Emisija gasova g/kWh			
			CO	HC	Nox	PM
L	130 ≤ P ≤ 560	Jan. 2011.	3,5	0,19	2,0	0,025
M	75 ≤ P < 130	Jan. 2012.	5,0	0,19	3,3	0,025
N	56 ≤ P < 75	Jan. 2012.	5,0	0,19	3,3	0,025
P	37 ≤ P < 56	Jan. 2013.	5,0	4,7*		0,025

\*Nox + HC

Faza IV

Q	130 ≤ P ≤ 560	Jan. 2014.	3,5	0,19	0,4	0,025
M	75 ≤ P < 130	Okt. 2014.	5,0	0,19	0,4	0,025

Granične vrijednosti emisija CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> i PM<sub>10</sub>, shodno Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12), prikazane su u tabeli 34.

Odvođenje izduvnih gasova iz angažovane građevinske mehanizacije pri izgradnji predmetnog objekta ne predstavlja poseban problem, pošto se sa aspekta morfologije terena radi o otvorenom prostoru, čime se smanjuje opasnost od zagađenja. Svakako, na to utiču i meteorološki uslovi kao što su brzina i pravac vjetrova, temperatura i vlažnost, turbulencija i topografija, a povoljna okolnost je i ta što se radi o privremenim i povremenim radovima.

Takođe, u toku iskopa materijala do negativnog uticaja na kvalitet vazduha može doći uslijed pojave prašine, zato je u sušnom periodu i za vrijeme vjetrova neophodno kvašenje sitnog materijala u toku iskopa.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj izgradnje objekata na kvalitet vazduha biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

### ***U toku eksploatacije***

Prilikom eksploatacije objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekata, jer se grijanje u objektima ostvaruje pomoću električne energije.

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

Takođe, u toku eksploatacije objekata uticaj izduvnih gasova uslijed rada dizel agregara na kvalitet vazduha neće biti značajan.

Ovo iz razloga što količina gasova nije velika prije svega što će se agregat uključivati samo uslijed nestanka električne energije, što je u primorskim uslovima rijedak slučaj.

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.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj eksploatacije objekata na kvalitet vazduha biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

## **7.2. Kvalitet voda i zemljišta**

### ***U toku izvođenja radova***

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i mora moglo bi ugroziti nekontrolisano curenje i ispuštanja ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije, kao i nekontrolisano prosipanje boja, rastvarača i sredstava za hidroizolaciju koji će se koristiti u toku izgradnje objekata.

Uz korišćenja mjera tehničke zaštite, koje vrši nadzorni organ u toku izgradnje objekata ove pojave su malo vjerovatne.

U toku realizacije projekta atmosferske vode mogu imati negativan uticaj na zemljište ispod lokacije. Iz tih razloga odvođenje atmosferske vode sa gradilišta riješno je preko nekoliko manjih upojnih rovova koji će biti napravljeni u okviru kompleksa i prema kojima će voda gravitirati i dalje se drenirati u tlo, čime se sprečava njen direktan tok niz padinu.

Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redonu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna.

U toku realizacije projekta negativni uticaj na kvalitet morske vode neće biti izražen imajući u vidu da je u toku realizacije projekta zabranjeno izvođenje bilo kakvih radova i deponovanja materijala i mehanizacije van granica lokacije, što obezbeđuje da neće biti izraženog uticaja realizacije projekta na more.

Sa druge strane, izvođač je dužan da po završetku radova gradilište kompletno očisti, ukloni sav građevinski otpad i da prema projektu izvrši uređenje terena, čime bi se izbjego uticaju otpadnog materijala na životnu sredinu sredinu.

Vrednovanjem uticaja može se konstatovati da će uticaj izgradnje turističkog kompleksa na atmosferske vode i podzemne vode biti lokalnog karaktera, povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

Takođe je procjena da u toku realizacije projekta neće doći do većih promjena postojećeg fizičko-hemijskog i mikrobiološkog sastava zemljišta na lokaciji objekata i njenoj okolini, odnosno vrednovanjem uticaja može se reći da će uticaj izgradnje objekata na kvalitet zemljišta biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

### *U toku eksploatacije*

Imajući u vidu djelatnost objekata u toku njihovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle značajnije uticati na zagađenje zemljišta i voda.

Sa druge strane sanitarna otpadne vode iz objekata odvođiće se u gradsku kanalizacionu mrežu, kao i vode iz kuhinje koje su optrećena uljima i mastima, poslije prečišćavanja u separatorima, dok će se atmosferske vode sa platoa i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojne bunare, prečišćavati u separatorima, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet zemljišta i podzemnih voda.

Prije upuštanja u fekalnu kanalizaciju objekta, otpadne vode iz kuhinje poslije prolaska kroz separator zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika 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), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 100 mg/l (prilog IV).

Prije upuštanja u upojne bunare, prečišćene vode poslije prolaza kroz sve sparatore zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika 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), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 20 mg/l (prilog IV).

Izdvojena ulja, goriva i masti u taložnicima i separatorima sakupljaće se i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad (dva bureta zapremine po 50 l za svaki separator), koja će biti smještena u pomoćnoj prostoriji u garažama objekata (čim će biti zaštićena od atmosferskih padavina) u betonskoj kadi, koja obezbeđuje da se u slučaju curenja opasne tečnosti iz buradi ne vrši njihovo rasipanje.

Obaveza Investitora je da taložnik i separator permanentno održava i kontroliše ispravnost funkcionisanja, kako ne bi došlo do njegovog zagušenja i otpadna voda neprečišćena oticala u gradsku kanalizacionu mrežu.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj rada objekata na kvalitet atmosferskih

voda i podzemnih voda biti lokalnog karaktera i stalan, a sa aspekta inteziteta umjeren jer će koncentracije polutanata u vodi poslije prečišćavanja u separatora biti ispod graničnih vrijednosti. Procjena je da će uticaj rada objekata na kvalitet zemljišta biti lokalnog karaktera, trajan, a sa aspekta inteziteta mali.

### 7.3. Lokalno stanovništvo

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika usluga, kao i u povećanju broja zaposlenih, koji će raditi u kompleksu. Pošto se radi o turističkom kompleksu doći će do povećanja fluktuacije stanovništva i to posebno u vrijeme turističke sezone.

U toku izgradnje objekata vizuelni uticaji neće biti povoljni, dok u toku njihove eksploatacije vizuelni uticaj neće biti nepovoljni s obzirom na savremeni izgled objekata.

Uticaj izgradnje objekata na lokalno stanovništvo neće biti izražen, imajući u vidu da emisija zagađujućih materija nije velika, a sa druge strane radi se o poslovima povremenog i privremenog karaktera.

Takođe, u toku eksploatacije objekata uticaj izduvnih gasova uslijed rada dizel agregara na stanovništvo neće biti značajan.

Ovo iz razloga što količina gasova nije velika prije svega što će se agregat uključivati samo uslijed nestanka električne energije, što je u primorskim uslovima rijedak slučaj.

Kako je već navedeno u dijelu 3.5. pri radu građevinskih mašina proizvodi se određeni nivo buke. Pri izgradnji objekata sve mašine (tabela 29.) ne rade u isto vrijeme, a većina njih pri radu je u pokretu i udaljena je jedna od druge, što otežava stvarnu procjenu generisane buke.

Procjena je da se najveći nivo buke javlja u situaciji kada su mašine u toku rada skoncentrisane blizu jedna druge, a to je za vrijeme iskopa temelja objekata.

Proračun nivoa buke je rađen u uslovima slobodnog prostiranja zvuka, pojedinačno za mašine koje će biti najviše korišćene i koje emituju najveću buku (buldožer, bager, utovarivač i kamion), kao i za slučaj kada se mašine mogu naći na bliskom rastojanju, kao na primjer bager + kamion, ili buldožer + kamion, na različitim udaljenostima od mjesta emisije.

Dobijene vrijednosti nivoa buke uz korišćenje modela u uslovima slobodnog prostiranja zvuka na određenom rastojanju od izvora za navedene slučajeve prikazane su u tabeli 36.

**Tabela 36.** Proračun ekvivalentnog nivoa buke na različitim rastojanjima od izvora buke

Izvor	Rastojanje od izvora buke, m					Dozvoljeni ekvivalentni nivo buke u dBA
	25	50	100	150	200	
Bager	61	55	49	45	43	60
Utovarivač	56	50	44	40	38	
Kamion	56	50	44	40	38	
Bager + kamion	62	56	50	46	44	
Utovarivač + kamion	59	53	47	43	41	

Napomena: Kada se radi o više izvora buke proračun ukupnog nivoa buke izvršen je na osnovu izraza:

$$Lr = 10 \cdot \log \sum_j 10^{0.1Lr_j}; dB(A)$$

gdje je: Lr: ukupni nivo buke, a Lj pojedinačni nivo buke

Rezultati proračuna pokazuju da će u fazi izvođenja radova doći do povećanja nivoa buke u okolni prostor na rastojanju do: 28 m – za bager, 16 m – za utovarivač i 16 m – za kamion, 32 m – za bager + kamion i 22 m za utovarivač + kamion u odnosu na dozvoljene vrijednosti koje prema Pravilniku 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) i prema Odlukom o utvrđivanju akustičkih zona u Opštini Budva, koje je donijela Skupština opštine Budva 2013. Godine, iznose 60 za

dnevne, 60 za večernje i 50 dB(A) za noćne, za zonu mješovite namjene u koju spada lokacija predmetnog objekta.

Međutim, ovo se pojavljuje u određenim vremenskim intervalima i ono je privremnog karaktera sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji izvođača. Kako se radi o turističkom području nije dozvoljena gradnja za vrijeme turističke sezone, kada se broj posjetilaca ovom području povećava.

U toku eksploatacije objekata buka se javlja uslijed rada motora automobila koji dolaze i odlaze iz objekata kao i od rada dizel-agregata.

Predviđena su dva DEA, jedan pored hotela na UP 1A, adruhi pored hotela na UP 11A.

Pošto su DEA-i udaljen jedan od drugog, proračun buke koju oni razvijaju pri radu, rađen je posebno za oba DEA.

### ***DEA za hotel na UP 1A***

Za odabrani tip dizel agregata nivo buke u toku rada na udaljenosti od 7 m, iznosi 72 dB(A), odnosno nivo buke na bazi proračuna biće veći od dozvoljenih vrijednosti na udaljenosti od 8,1 m od izvora za dnevne i 10,5 m za noćne uslove.

### ***DEA za hotel na UP 11A***

Za odabrani tip dizel agregata nivo buke u toku rada na udaljenosti od 7 m, iznosi 68 dB(A), odnosno nivo buke na bazi proračuna biće veći od dozvoljenih vrijednosti na udaljenosti od 7,7 m od izvora za dnevne i 9,2 m za noćne uslove.

Dozvoljene vrijednosti buke prema Odluku o utvrđivanju akustičnih zona na teritoriji Opštine Budva ("Službeni list CG-opštinski propisi", br.38/13 i 02/19), iznose 60 dB(A) za dnevne, 60 za večernje i 50 dB(A) za noćne, za zonu mješovite namjene kojoj pripada lokacija objekta.

U oba slučaja buka od rada DEA do najbližih objekata je mnogo manja od dozvoljenih vrijednosti. Naglašava se da će DEA-i raditi samo u slučaju nestanka električne energije, što nije čest slučaj, jer se radi o primorskom području koje nije izloženo velikim vremenskim nepogodama.

U toku eksploatacije objekata sa stanovišta buke koju razvijaju automobili, neće doći do većih promjena u odnosu na postojeće stanje, s obzirom da je broj vozila koji dolazi do objekata mnogo manji od broja vozila koja prolaze susjednim magistralnim putem, te u tom slučaju ne treba preduzimati posebne mjere zaštite.

Uticaj vibracija na životnu sredinu u toku izgradnje neće biti značajan, dok u toku eksploatacije objekata vibracije neće biti prisutne.

Vrednovanjem uticaja može se konstatovati da će uticaj izgradnje i eksploatacije objekata na stanovništvo biti lokalnog karaktera, povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

## **7.4. Uticaj na ekosisteme i geologiju**

U toku realizacije projekta, sa lokacije biće uklonjen zemljišni pokrivač i sve biljne vrste koje se na njoj nalaze.

Uklanjanje zemljišnog pokrivača pored negativnog uticaja na floru lokacije imaće inegativan uticaj na stanovnike makije, u prvom redu gmizavce, ptice i sitnije sisare.

Međutim, površina predmetne lokacije u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za njih bio od velikog značaja. Naime, sve navedene vrste su pokretljive i za svoj život koriste mnogo veće prostore od ovoga, tako da je za očekivati da će se one pomjeriti i pronaći nova odgovarajuća staništa u neposrednom okruženju, odnosno planirani zahvat neće u značajnijoj mjeri dovesti do opadanja brojnosti ovih organizama.

Radovi koji će se izvoditi u toku realizacije ovog projekta podrazumijevaju povećanu prisutnost ljudi i mašina, a samim tim i povećan nivo buke, što će imati negativan uticaj na faunu lokacije, u prvom redu gmizavce i ptice.

Oni će privremeno napustiti svoja staništa i preći u okolno područje (ovo se posebno i u najvećoj mjeri odnosi na živi svijet koji je u zoni direktnog uticaja planiranog zahvata). Ipak, većina od navedenih vrsta u velikoj mjeri su prilagođeni životu u blizini čovjeka, kao i na mjestima koja su pod antropogenim uticajem, tako da planirani zahvat neće u značajnijoj mjeri dovesti do opadanja brojnosti ovih organizama.

Ovaj negativan uticaj je takođe privremenog karaktera, i odnosi se na vrijeme izgradnje objekta.

Što se tiče rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta, njih na lokaciji nema pa se može konstatovati da uticaj izgradnje i eksploatacije objekta na floru i faunu neće biti značajan.

Nakon završetka izgradnje turističkog naselja, projektom je predviđeno pored ostalog i pejzažno uređenje prostora na slobodnim prostorima sa vrstama koje su karakteristične za ovo podneblje. Ovo će doprinijeti stvaranju funkcionalnog, estetski skladnog ambijenta i potrebnih uslova za ugodan boravak korisnika objekta.

U toku izvođenja projekta neće doći do gubitaka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj realizacije projekta na ekosisteme biti lokalnog karaktera i stalan, a sa aspekta inteziteta mali.

### 7.5. Namjena i korišćenje površina

Prostor planiran za realizaciju turističkog kompleksa je neizgrađena površina, koja je obrasla niskim rastinjem.

DUP-om „Šipkov krš”, Opština Budva, na razmatranoj lokaciji predviđena je izgradnja turističkog kompleksa. Projekat neće imati uticaja na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, jer ga na lokaciji nema.

Kako objekat u toku eksploatacije (u normalnim uslovima) neće vršiti emisiju zagađujućih supstanci, a u većoj mjeri ni supstanci koje bi zagađile zemljište i podzemne vode to neće biti većeg uticaja projekta na korišćenje okolnog prostora.

### 7.6. Uticaj na komunalnu infrastrukturu

U toku eksploatacije objekat će imati određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju električne energije i vode, kao i protok saobraćaja i količinu otpadnih voda i komunalnog otpada.

### 7.7. Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu

Pošto na lokaciji i njenom užem okruženju nema prirodnih i kulturnih dobra, to se uticaj u toku izgradnje i eksploatacije turističkog kompleksa na njih ne očekuje.

### 7.8. Uticaj na karakteristike pejzaža

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža. Sa druge strane, s obzirom na savremen izgled objekta, vizuelni uticaj neće biti negativan.

### 7.9. Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

Na bazi opisa projekta i analize mogućih uticaja konstatovano je da će izgradnja i eksploatacija objekata, imati određeni uticaj na životnu sredinu ali on neće biti značajan.

Što se tiče kumulativnog uticaja projekta sa drugim projektima na životnu sredinu kada je postojeće stanje u pitanju neće doći do značajnijeg povećanja negativnog uticaja na životnu sredinu na posmatranom prostoru.

U toku realizacije projekta uticaj se najviše manifestuje zbog devastacije prostora lokacije koji obuhvata uklanjanje zemljišnog pokrivač i svih biljnih vrsta koje se na njoj nalaze, kao i pretvaranja prirodnog pejzaža u izgraženi pejzaž.

U toku eksploatacije projekta uticaj se ogleda u određenom povećanju potrošnje električne energije i vode, protok saobraćaja, količinu otpadnih voda i komunalnog otpada, kao i na manjem uticaju na zemljište i na more.

Što se tiče objekata koji se nalaze u okruženju lokacije a to su individualni stambeni i turistički objekti, oni nemaju većeg uticaja na životnu sredinu, posebno kada se ima u vidu da se u njima ne odvijaju proizvodni procesi, tako da zajedno sa razmtranim projektom zajednički uticaj na životnu sredinu okolnog područja neće biti dodatno izražen.

### 7.10. Akcidentne situacije

Do najvećeg negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta, a prije svega požara, zemljotresa i procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije i motornih vozila.

#### **Požar**

Požar kao elementarna pojava dešava se slučajno, praktično može da nastane u bilo kojem dijelu predmetnih objekata, a njegove razmjere, trajanje i posljedice ne mogu se unaprijed definisati i predvidjeti.

Do požara u objektima može doći usljed:

- upotrebe otvorenog plamena (pušenje i sl.),
- neispravnost ili preopterećenje električnih uređaja i instalacija,
- upotrebe rešoa, grijalica i drugih grejnih tijela sa užarenim površinama,
- ne pridržavanja potrebnih preventivnih mjera prilikom korišćenja uređaja za za-varivanje, lemljenje i letovanje,
- držanje i smještaj materijala koji su skloni samozapaljenju, i namjerno podmetanje i sl.

Pojava požara u objektima zavisno od njegove razmjere prije svega može ugroziti bezbjednost ljudi u objektu, dovest do oštećenja objekata i negativno uticati na životnu sredinu, a prije svega na kvalitet vazduha.

Međutim, imajući uvidu da će se objekti graditi od materijala koji nijesu lako zapaljivi i da se u njemu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara minimalna. Sa druge strane u objektuće biti ugrađena stabilna instalacija za zaštitu od požara.

#### **Zemljotres**

Na stabilnost objekata veliki negativan uticaj može imati jak zemljotres, čija se pojava, snaga i posljedice koju mogu nastati ne mogu predvidjeti. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

#### **Opasnost od prosipanja goriva i ulja**

Ova akcidentna situacija može nastati usljed prosipanja goriva i ulja iz građevinske mehanizacije u toku izgradnje objekata.

U fazi izgradnje objekata u slučaju prosipanja goriva ili ulja iz mehanizacije, hemijski opasne supstance (ugljovodonici, organski i neorganski ugljenik, jedinjenja azota i dr) mogu dospjeti u površinski sloj zemljišta.

U koliko se desi ova vrsta akcidenta treba prekinuti radove i zagađeni dio zemljišta ukloniti sa lokacije, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

Obim posljedica u slučaju ovakvih akcidenta bitno zavisi od konkretnih lokacijskih karakteristika, a prije svega od sorpcionih karakteristika tla i koeficijenta filtracije.

Međutim, vjerovatnoća da se dogodi ova vrsta akcidenta može se svesti na minimum ukoliko se primjene odgovarajuće organizacione i tehničke mjere u toku izgradnje objekata, što podrazumijeva da je za sva korišćena sredstva rada potrebno pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa uz redovno održavanje mehanizacije (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog eliminisanja mogućnosti curenja goriva i mašinskog ulja u toku rada.

## 8. OPIS MJERA ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja Turističkog kompleksa u mjestu Kamenovo, Opština Budva, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na posmatranom području, odnosno u Opštini Budva.

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.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, a do kojih se došlo analizom, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja sagledaće se 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.

### 8.1. Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

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

- Obzirom na značaj projekta, 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, voda, zemljišta 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 Nosilac projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.
- Uraditi plan za održavanje objekata tokom godine.

Pored navedenog neophodno je i sledeće:

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban elaborat o uređenju gradilišta i rada na gradilištu sa naznačenim mjerama zaštite na radu po važećim propisima i standardima.
- Prije početka izvođenja, izvođač je obavezan da se upozna sa geološkim i hidrogeološkim karakteristikama terena.
- U cilju ispunjenja potrebne stabilnosti i funkcionalnosti konstrukcije, ista treba biti izabrana prema propisima za ovakvu vrstu objekata.
- Neophodno je izvršiti pravilan izbor kompletne opreme, prema tehnološkim zahtjevima, uz neophodno priloženu atestnu dokumentaciju.

### 8.2. Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku izgradnje objekata obuhvataju sve 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:

- Prije početka radova gradilište mora biti obezbijeđeno od neovlašćenog pristupa i prolaza svih lica, osim radnika angažovanih na izvođenju radova, radnika koji vrše nadzor, radnika koji vrše inspekcijски nadzor i predstavnika investitora.
- 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 koji su navedeni u tabeli 35.

- Takođe, izvođač radova je obavezan da izvrši pravilan izbor građevinskih mašina sa emisijom buke koje ne prelaze dozvoljene vrijednosti u životnoj sredini pri radu.
- 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.
- Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima, a brzina saobraćaja prema objektima mora se ograničiti na 10 km/h, a i manje ako se to zahtjeva.
- Prilikom izvođenja građevinskih radova na objektima, radi smanjenja aerozagađenja oko objekata u toku izgradnje mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.
- Takođe, pri izvođenju radova radi smanjenja aerozagađenja oko objekata uslijed pojave prašine, u sušnom periodu i za vrijeme vjetrova neophodno je orošavanje aktivnih djelova gradilišta.
- Višak materijala od iskopa i građevinski otpad nadležno preduzeće treba da transportuje kamionima na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.
- Materijal od iskopa pri transportu treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Odvođenje atmosferske vode sa gradilišta riješno je preko nekoliko manjih privremenih upojnih rovova koji će biti napravljeni u okviru kompleksa i prema kojima će voda gravitirati i dalje se drenirati u tlo, čime se sprečava njen direktan tok niz padinu u more.
- Radove na realizaciji projekta treba izvoditi samo u dnevnim uslovima što doprinosi smanjenju uticaja buke u okruženju lokacije objekta.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- U toku izgradnje objekta na lokaciji treba obezbijediti sanitarni toalet i postaviti ga na mjestu dovoljnog udaljenom od lokacije objekata.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekata poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom ozelenjavanja predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina na kompleksu je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.
- Nosilac projekta se obavezuje da prilikom ugradnje, održavanja i servisiranja sistema za klimatizaciju angažuje pravno lice koje ima dozvolu za obavljanje djelatnosti ugradnje, održavanja i/ili popravke kao i isključivanja iz upotrebe opreme i proizvoda koji sadrže supstance koje oštećuju ozonski omotač ili alternativne supstance izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine.
- Pošto je ukupna količina otpada koji nastaje u toku izgradnje objekta (otpad od iskopa i građevinski otpad) veća od 20 t, Proizvođač otpada je dužan shodno članu 33. Zakona o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24) da napravi Plan upravljanja otpadom.
- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

### 8.3. Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku rada objekata obuhvataju sve 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:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- Potrebno je kontrolisati kvalitet prečišćenih otpadnih voda na ispustu iz svakog separatora lakih tečnosti i ulja (kuhinjskog separatora, separatora za prečišćavanje atmosferskih voda sa platoa i

parkinga, separatora za prečišćavanje voda od pranja svih garaža) 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).

- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatorima jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Mulj iz taložnika separatora ostraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustu proizvođača, što važi i za uklanjanje lakih tečnosti i ulja iz separatora.
- Prostor u separatorima za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje lakih tečnosti i ulja čistiti najmanje jednom tromjesečno, a to podrazumijeva i pranje koalescentnog filtera sredstvom za uklanjanje masnoća.
- Izdvojena ulja i goriva iz separatora kao opasni otpad treba sakupljati i odlagati u posude izrađene od materijala koji obezbjeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.
- Pravno i fizičko lice kod koga nastaje opasan otpad mora odrediti privremeno odlagalište za odlaganje opasnog otpada koje je zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Skladište opasnog otpada radi sprječavanja pristupa neovlašćenim licima mora biti fizički obezbijedeno i zaključano.
- Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlašćenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada. Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlašćenom firmom.
- Obaveza je vlasnika opasnog otpada da vodi evidenciju sakupljanja i odvoza opasnog otpada.
- Prevozna sredstva i oprema, kojima se sakuplja, odnosno transportuje opasni otpad moraju obezbjediti sprečavanje njegovog rasipanja ili preliivanja, odnosno moraju ispuniti uslove utvrđene Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG”, br. 33/14).
- Ukoliko ukupna količina opasnog otpada na godišnjem nivou prelazi 200 kg obaveza je Nosioca projekta da sačini plan upravljanja 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 terena, a što obuhvata:
  - okopavanje biljaka;
  - prihranjivanje travnjaka mineralnim đubrivom (NPK)
  - redovno orezivanje biljaka radi pomlađivanja
  - tretiranje travnjaka od korovskih biljaka;
  - zalivanje travnjaka i biljaka i dr.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

#### 8.4. Mjere zaštite u slučaju akcidenta

##### *Mjere zaštite od požara*

Projektom dokumentacijom za izgradnju turističkog kompleksa projektovano je niz mjera iz oblasti zaštite od požara, koji bitno utiču na povećanje opšteg nivoa bezbjednosti materijalnih dobara u objektima, kao i samih objekata, odnosno stepen otpornosti objekata na požar biće određen u skladu sa standardima i biće prikazan u Elaboratu zaštite od požara.

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekata 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.
- Investitor je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekata.

Investitor 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 objektu.

Plan zaštite od udesa i odgovora na udes, treba da sadržati sljedeće elemente:

- način utvrđivanja i prepoznavanja akcidentne situacije,
- zaduženja i odgovornost svih zaposlenih u slučaju udesa,
- ime, prezime i funkciju rukovodioca smjene,
- metod i proceduru obavještanja zaposlenih i Investitora o udesu,
- proceduru evakuacije i puteve evakuacije zaposlenih do sigurnosnih odstojanja,
- način i vrstu prenosa informacija o udesu između odgovornih nadležnih državnih interventnih službi (MUP-a, hitne, vatrogasne, itd).

### ***Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja***

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekata, takođe obuhvataju sve 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:

- Izvođač radova je obavezan da izvršiti pravilan izbor građevinskih mašina u pogledu njihovog kvaliteta - ispravnosti.
- 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 izgradnje objekata neophodno je zagađeno zemljište skinuti, upotrebom disperzenata (hemijskih ili mehaničkih sredstava za skupljanje ulja i maziva) i privremeno ga skladištiti u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24) i zamijeniti novim slojem.

U toku eksploatacije objekata u slučaju procurivanja goriva ili ulja iz prevoznih sredstava na manipulativne površine i parkinge, nije potrebno preuzimat posebne mjere zaštite pošto je projektnom dokumentacijom predviđeno da se sa manipulativnih površina i parkinga, atmosferske vode i moguće izliveno gorivo ili ulje, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju odvođe preko separatora gdje se vrši njihovo prečišćavanje od ulja i naftnih derivata.

### ***Mjere zaštite uslijed kvarova na hidrotehničkim instalacijama***

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - kvarova na hidrotehničkim instalacijama, obuhvataju radnje 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:

- Tokom rada turističkog kompleksa neophodna je kontrola procesa, odnosno održavanje opreme u ispravnom stanju sve sa ciljem eliminisanja mogućih akcidentnih situacija.
- Potrebno je kontrolisati rad svih separatora, odnosno dovodne i odvodne cijevi da ne dođe do njihovog začepljenja, mada je to kod separatora malo vjerovatno, imajući u vidu princip rada separatora koji je objašnjen na strani 60 i 61.
- Ukoliko se desi kvar na kanalizacionoj mreži unutar objekta i na lokaciji objekta obaveza je Nosioca projekta da blagovremeno u što kraćem roku otkloni kvar kako bi uticaj na životnu

sredinu bio što manji.

U tom slučaju do opravke kvara prekida se dovod vode u objektu gdje je nastao kvar a time i rad kanalizacione mreže, čime bi se smanjio negativan uticaj na podzemne vode, zemljište a time i na more.

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

## 9. PROGRAM PRAĆENA UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Praćenje uticaja izgradnje i eksploatacije objekta na životnu sredinu je obaveza koja proizilazi iz zakonskih propisa.

Praćenje uticaja na životnu sredinu se sprovodi mjerenjem, ispitivanjem i ocjenjivanjem indikatora stanja životne sredine i obuhvata praćenje prirodnih faktora, promjene stanja i karakteristike životne sredine.

Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore sprovodi Državni program praćenja stanja životne sredine prema Zakonu o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).

Takođe, obaveza je i zagađivača (pravno lice ili preduzetnik koji je korisnik postrojenja koje zagađuje životnu sredinu) da vrši praćenje stanja životne sredine definisane samim Elaboratom i da utvrđuje uticaj na pojedine segmente životne sredine.

### *Parametre na osnovu kojih se mogu utvrditi štetni uticaji na životnu sredinu*

Parametre na osnovu kojih se mogu utvrditi štetni uticaji na životnu sredinu definisani su odgovarajućom zakonskom regulativom iz oblasti životne sredine.

Monitoring kvaliteta vazduha se sprovodi u skladu sa odredbama navedenim u Zakonu o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24), Zakonu o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24) i Pravilniku o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. List CG” br. 21/11 i 32/16).

Monitoring voda se sprovodi u skladu sa odredbama navedenim u Zakonu o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24) i Zakonu o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 84/18 i 84/24), Pravilnikom o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list RCG”, 25/19), Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19) i Pravilnikom 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).

Monitoring kvaliteta zemljišta se sprovodi u skladu sa odredbama navedenim u Zakonu o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24) i Pravilnikom o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. List RCG”, br. 18/97).

Monitoring buke se sprovodi u skladu sa odredbama navedenim u Zakonu o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24) i Zakonu o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. List CG”, br. 28/11, 01/14, 2/18), Pravilnikom o metodama izračunavanja i mjerenja nivoa buke u životnoj sredini („Sl. List CG” br. 27/14.), Pravilnikom 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 i 94/21) i Pravilnikom o oznakama usaglašenosti za izvore buke koji se stavljaju u promet i upotrebu („Sl. list CG”, br. 13/14).

### **U toku realizacije projekta**

Kroz analizu mogućih uticaja projekta na životnu sredinu i kroz primjenu odgovarajućih mjera zaštite, zaključeno da se u toku realizacije projekta ne mogu očekivati značajniji uticaji na kvalitet vazduha, voda i zemljišta, to se iz tih razloga ne predlaže posebno praćenje navedenih segmenata životne sredine.

Međutim, u toku realizacije projekta kao posledica rada građevinske mehanizacije, može doći do povećanja nivoa buke na lokaciji koja je privremenog karaktera, što je utvrđeno na bazi proračuna nivoa buke za mašine koje će biti najviše korišćene i koje emituju najveću buku (dio 7.4.), te iz tih razloga neophodno je njeno mjerenje u uslovima rada većeg broja mašina istovremeno.

### **U toku eksploatacije projekta**

Kroz analizu uticaja projekta na životnu sredinu i primjenu odgovarajućih mjera zaštite, zaključeno je da se u toku eksploataciji objekta ne mogu očekivati značajniji uticaji na kvalitet vazduha, voda,

zemljišta i povećanja nivoa generisane buke, ali je ipak shodno zakonskim obavezama neophodno praćenje kvaliteta otpadnih voda na izlazu iz svih separatora.

Pored navedenog, imajući u vidu funkciju objekta i postojeće stanje u uslovima njegove eksploatacije potrebno je praćenje kvaliteta morske vode i morskog biodiverziteta sa zapadne strane lokacije objekta.

### ***Mjesta, način i učestalost mjerenja utvrđenih parametara***

#### **U toku realizacije projekta**

Monitoringom nivoa buke obuhvatiti kontrolna mjerenja u toku realizacije projekta, odnosno iskopa materijala za temeljenje objekata. Ukoliko se ukaže potreba za smanjenjem nivoa buke, potrebno je smanjiti broj mašina i aparata koje istovremeno rade.

Monitoring nivoa buke vrši ovlašćena institucija akreditovana prema važećem standardu.

Pored navedenog, nosilac projekta treba da postupa u svemu u skladu sa mjerama koje su predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja značajnog štetnog uticaja na životnu sredinu, a koje su opisane u poglavlju 8. ovog Elaborata.

#### **U toku eksploatacije projekta**

Nosilac projekta je obavezan da vrši periodičnu kontrolu kvaliteta vode poslije izlaska iz svih separatora.

Pravilnikom 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), prilog 8. Tabela 29., definisana je minimalna učestalost uzorkovanja u zavisnosti od količine ispuštenih otpadnih voda.

Prema navedenom Pravilniku, Nosilac projekta je obavezan da vrši periodičnu kontrolu kvaliteta vode poslije izlaska iz svih separatora dva puta godišnje.

Dobijeni rezultati ispitivanja treba da se uporede sa podacima navedenim u 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).

Monitoring vrši ovlašćena institucija, akreditovana prema važećem standardu.

Nosilac projekta je obavezan da vrši jedanput godišnje praćenje kvaliteta morske vode u sezoni kupanja blizu lokacije kompleksa sa njegove zapadne strane i morskog biodiverziteta jedanput godišnje takođe u sezoni kupanja u blizini lokacije kompleksa sa njegove zapadne strane.

Monitoring vrši ovlašćena institucija akreditovane prema važećem standardu.

Nadzor nad ovim aktivnostima vrši ekološka inspekcija.

### ***Sadržaj i dinamiku dostavljanja izvještaja o izvršenim mjerenjima***

Pravna lica, koja ispuštaju otpadne vode u recipijent vode evidenciju o učestalosti ispitivanja, količini i sastavu opasnih i štetnih materija, a sadržaj Izvještaja je definisan standardima akreditovanih organizacija.

Nadležni inspekcijски organ treba da provjerava evidenciju preuzimanja opasnog otpada iz separatora u skladu sa Pravilnikom o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaja formulara o transportu otpada („Sl. list CG” br. 50/12).

### ***Obavezu obavještanja javnosti o rezultatima izvršenog mjerenja***

Shodno Zakonu o životnoj sredini, vlasnik objekta dužan je da rezultate monitoringa dostavlja nadležnom organu lokalne uprave i Agenciji za zaštitu životne sredine Crne Gore.

## 10. NETEHNIČKI REZIME INFORMACIJA

Lokacija za izgradnju Turističkog kompleksa (hotela i vila) nalazi se u mjestu Kamenovo, između morske obale i magistralnog puta Budva-Petrovac, odnosno na više više urbanističkih parcela koje čine više katastarskih parcela KO Sveti Stefan, u okviru DUP Šipkov Krš, Opština Budva.

Ukupna površina lokacije iznosi 17.089 m<sup>2</sup> (UP1A: 5.833 m<sup>2</sup>; UP11A: 3.411 m<sup>2</sup>; UP1B: 2.495 m<sup>2</sup>; UP11B: 3.474 m<sup>2</sup>; UP12 975 m<sup>2</sup>; UP13: 901 m<sup>2</sup>).

Na lokaciji nema objekata, a teren je neravan, u padu prema moru, djelimično stjenovit i kamenit, jednim dijelom bez vegetacije, a jednim dijelom je obrastao niskim rastinjem žbunastog izgleda.

U okruženju lokacije sa sjeverne i južne strane nalazi se određeni broj turističkih individualnih stambenih objekata, dok se sa istočne, zapadne i sjeverozapadne strane nalazi šumski pojas.

Najbliži objekat nalazi se sa sjeverne strane i od najbližeg objekta na lokaciji je udaljen je oko 35 m vazdušne linije.

Sa zapadne i sjeverozapadne strane lokacije prolazi magistralni put Budva-Petrovac.

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

Od infrastrukturnih objekata u okolini lokacije, pored prilazne saobraćajnice postoji elektroenergetska mreža i TT mreža, dok još nije urađena vodovodna i kanalizaciona mreža.

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Nosiocu projekta izdati su Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju sledećih objekata:

- Za izgradnju hotela, na urbanističkoj parceli UP 1A
- Za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 11A,
- Za izgradnju ugostiteljskog objekta na urbanističkoj parceli UP 12,
- Za izgradnju pet turističkih vila 4\*, vila B1, B2, B3, B4 i B5, na urbanističkoj parceli UP 11B,
- Za izgradnju turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, na urbanističkoj parceli UP 13, Za izgradnju turističkog objekta-vila 4\*, vile B6, faza 2, na urbanističkoj parceli UP 11B,
- Za izgradnju pet turističkih vila 4\*, vila B7, B8, B9, B10, B11, na urbanističkoj parceli UP 1B,

Funkcionalni zahtjevi objekta su usklađeni sa urbanističko-tehničko-tehničkim uslovima, važećim pravilnicima o izgradnji objekata, kao i projektnim zadatkom nosioca projekta.

Prethodni radovi za izgradnju objekta – turističkog kompleksa obuhvataju izradu ograde gradilišta, građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova, obezbjeđenje prostora za dopremu i smještaj građevinskog materijala i drugi radovi kojima se obezbjeđuje sigurnost susjednih objekata i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenja okolnog prostora.

Projektnom dokumentacijom predviđena je izgradnja dva hotela i jedanaest vila kategorije 4\*.

Na lokaciji UP 1A je predviđena izgradnja hotela spratnosti Po2+Po1+Su+Pr+2.

Na najnižoj etaži, podrum 2, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, magacini, kuhinja, hladna priprema hrane, hladna komora, zamrzivači i garaža sa 17 parking mjesta.

Na etaži podrum 1, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, magacini, bazen, SPA centar i garaža sa 20 parking mjesta.

Na etaži suteran, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, konferencijska sala, igraonica za djecu, šest apartmana i garaža sa 17 parking mjesta.

Na etaži prizemlje, nalaze se: ulazni hol, obezbeđenje, kancelarija, recepcija, restoran, kuhinja, bar, terasa, 3 prodavnice, hodnici, toaleti.

Na etaži sprata 1, nalaze se: ostava, hodnici i 18 apartmana, kancelarije. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Na etaži sprata 2, nalaze se: ostava, hodnici i 18 apartmana. Etaži se pristupa unutrašnjim stepeništem, liftom za room service i sa tri lifta za goste hotela.

Planirano je ukupno 74 parking mjesta, 54 u garažama i 4 na parteru.

Ispred objekta-hotela predviđen je bazen dimenzija dimenzija 21,5×6,5×1,50 m.

Na lokaciji UP 11A je predviđena izgradnja hotela spratnosti Po4+Po3+Po2+Po1+Pr+2.

Na najnižoj etaži, podrum 4, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, ostave.

Na etažama, podrum 3, 2 i 1, nalaze se: hodnici, tehničke prostorije, ostave i garaža sa dva auto lifta.

Na etaži prizemlje, nalaze se: ulazni hol, obezbeđenje, kancelarija, recepcija, restoran, kuhinja, priprema hrane, bar, terase, 3 prodavnice, hodnici, toaleti.

Na etažama sprata 1 i 2, nalaze se: ostava, hodnici i po 18 apartmana.

U garažama su planirana 74 garažna mjesta.

Ispred objekta-hotela predviđen je bazen dimenzija dimenzija 18,00×4,70×1,50 m.

Na lokaciji UP 12 je predviđena izgradnja ugostiteljskog objekta, spratnosti Po+Pr.

Idejnim rješenjem ugostiteljskog objekta, u okviru prizemlja organizovan je šank, prostor restorana, i dva toaleta od kojih je jedan prilagođen osobama sa invaliditetom.

U podrumu je smeštena kuhinja i toalet za osoblje

U sklopu garaže na UP 1B, formirano je 7 PM za korisnike ugostiteljskog objekta.

Na lokaciji UP 13 je predviđena izgradnja turističkog objekta-vile 4\*, spratnosti Po2+Po1+Pr+1.

U prizemlju objekta organizovan je ulazni hol sa toaletom, dnevno zona sa trpezarijom i kaminom, kuhinja kao i jedna spavaća soba sa zasebnim kupatilo.

Na spratu formirana je noćna zona sa 3 spavaće sobe od kojih svaka ima svoje kupatilo i garderobu.

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, **vila B1 i B2** spratnosti Po+Su+Pr.

Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B1 i B2, u okviru suterena organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom, kao i prostorija sa bilijarom.

Na prizemlju objekta formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B3, B4 i B5 spratnosti Po2+Po1+Pr+1.

Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B3, B4 i B5, u okviru podruma 2 koji se nalazi ispod ove tri vile organizovan je parking prostor kao i komunikacija u vidu dvokrakog stepeništa sa nadzemnim etažama vila B3, B4 i B5. U sklopu podruma 2 organizovana je i prostorija za sprinkler stanicu kao i tehnička prostorija.

U sklopu podruma 1 koji je takođe ispod sve tri vile, nalaze se tehničke prostorije i ostave za korisnike svake vile.

U okviru suterena vila B3 i B4 organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom, kao i prostorija sa bilijarom.

U okviru suterena vile B5 formirane su dvije spavaće sobe, jedno kupatilo, kuhinja i dnevni boravak.

Na prizemlju spratu vila B3 i B4 formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

U sklopu podrumske etaže 02 za vile od 1 do 6 organizovana je garaža sa 22 parking mjesta.

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B7 i B8 spratnosti Po2+Po1+Su+Pr. Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B7 i B8 predviđeno je da nadzemne etaže dvije vile funkcionišu zasebno, a podzemne etaže su funkcionalno povezane u cilju organizovanja garažnog prostora koji se nalazi u sklopu podruma 2 ispod ove dvije vile.

U prizemlju vile B7 kao i vile B8 organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom i soba za odmor.

Na prvom spratu objekta vile B7 i B8 formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

U podrumu 1 objekta formirane su ostave i tehničke prostorije kao i protivpožarno stepenište.

U podrumu 2 organizovan je parking prostor i tehnička prostorija.

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkog objekta-vile 4\*, vila B9 spratnosti Po+Su+Pr. Idejnim rješenjem turističkog objekta, vile B9, u okviru prizemlja vile organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom kao i prostorija sa bilijarom.

Na prvom spratu objekta formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

U podrumu objekta formirane su ostave i tehničke prostorije.

Na lokaciji je predviđena izgradnja turističkih objekata-vila 4\*, vila B7 i B5 spratnosti Po3+Po2+Po1+Pr+1.

Idejnim rješenjem turističkih objekata, vila B10 i B11, u okviru Po3 i Po2 koji se nalazi ispod ove dve vile organizovan je garažni prostor.

U okviru podruma 1 formirane su ostave i tehnički prostori kao i protivpožarno stepenište.

U okviru prizemlja vila B10 i B11 organizovane su dvije spavaće sobe, tri kupatila, dvije dnevne zone sa trpezarijom i kuhinjom kao i prostorija sa bilijarom.

Na prvom spratu formirane su dvije spavaće sobe, sa jednim toaletom i dva kupatila. Pored toga organizovane su i dvije dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom, od kojih svaka ima izlaz na balkon. Između ove dvije dnevne zone formirana je prostorija za relaksaciju, odmor.

U sklopu podrumskih etaža Po3,Po2 ispod vila B10 i B11 kao i u sklopu Po2 ispod vila B8 i B7 - organizovana su ukupno 34 parking mjesta.

Ukupni broj ležaja u turističkom kompleksu iznosi **258** (Hotel UP1a: 84; Hotel UP11A: 82; UP1b: 40; UP11b: 46; UP13: 6).

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

Napajanje objekata električnom energijom iz TS (koja nije predmet ovog projekta) u kojoj se nalaze MROp (mjerno razvodni ormar za poluindirektno mjerenje potrošnje električne energije).

Iz MRO se napajaju razvodne table svih potrošača u objektima.

Za objekte je predviđeno i rezervno napajanje pomoću dizel električnog agregata (DEA), koji će biti smješten pored objekata.

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

Po završetku radova na instalacije uzemljenja i gromobrana potrebno je izvršiti ispitivanja i atestom dokazati efikasnost zaštite.

Glavnim projektom električnih instalacija slabe struje, obrađene su: Instalacija strukturnog kablovskog sistema (SKS), Instalacija RTV sistema, Instalacija IP video nadzora, Instalacija sistema evakuacionog ozvučenja, Instalacija sistema automatske dojave požara i Instalacija CO detekcije.

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

Za grijanje/hlađenje svakog objekta predviđena je ugradnja VRV sistema, brenda Daikin, sa unutrašnjim kanalskim jedinicama koje su povezane na spoljašnju jedinicu.

Za ventilaciju restoranskog dijela, bara i ulaznog hola i pripremu primarnog vazduha se predviđa ugradnja spratne klima komore sa rekuperatorom toplote, brenda Lindab.

Predviđena je ugradnja solarnog sistema za pripremu potrošne tople vode PTV.

Za potrebe grijanja i hlađenja ugostiteljskog objekta predviđen je VRV sistem sa unutrašnjim kasetnim jedinicama za prostor restorana i kanalskom jedinicom za prostor kuhinje.

Predviđena je ventilacija prostora restorana koja se obavlja direktnim ubacivanjem primarnog (spoljnog) vazduha, prethodno tretiranog u jedinici sa pločastim rekuperatorom toplote.

Za grijanje/hlađenje vila takođe je predviđena ugradnja VRV sistema, brenda Daikin, sa unutrašnjim kanalskim jedinicama koje su povezane na spoljašnju jedinicu.

Za garaže je predviđen sistem ventilacije i odimljavanja sa primijenom JET ventilatora sa usmjeravanjem štetnih gasova do odsisnog mjesta odakle se izbacuju iz garaže pomoću aksijalnog ventilatora vatrootpornosti F 400°C/120. min.

Za usmjeravanje štetnih gasova kroz garažu predviđena je ugradnja 3 JET ventilatora, 1 aksijalni ventilator za ventilaciju i odimnjavanje i 1 aksijalni ventilator za dovod spoljnog vazduha. Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisati sve štetne produkte sagorijevanja u automobilskim motorima sa unutrašnjim sagorijevanjem.

U garaži je predviđen i sistem za detekciju i dojavu u slučaju povećanja koncentracije ugljen-monoksida CO, na osnovu koga se vrši uključivanje i isključivanje ventilatora:

Za garažu objekta predviđena je automatska stabilna instalacija za gašenje požara – sprinkler instalacija.

Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije obuhvata rješenje unutrašnjih instalacija hladne i tople vode, hidrantske mreže i kanalizacije za fekalne i atmosferske vode, kao i komplet spoljašnje instalacije do povezivanje na planiranu infrastrukturu.

Priključak za predmetni turistički kompleks je predviđen da bude izveden od vodovodnih PEHD DN90 sa cjevovoda DN110. Priključna PEHD DN90 cijev biće položena u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima.

Na samom ulazu u predmetnu UP predviđen je kontrolni vodomjerni šaht sa kontrolnim vodomjerima.

Projektovano je napajanje sprinkler rezervoara za vodu kapaciteta 72 m<sup>3</sup>.

Vodomjerni šaht je smješten ispred hotelskog kompleksa.

Snabdjevanje objekata toplom vodom obezbijedeno je sistemom recirkulacije, preko centralnih električnih bojlera, smještenih u tehničkim prostorijama.

Spoljna hidrantska mreža se sastoji od prstenaste mreže sa nadzemnim hidrantima. Količina vode neophodna za spoljni hidrant iznosi Q=5 l/s, a za istovremeni rad dva hidranta iznosi: 2 x 5 l/s.

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

Otpadne vode u objektima se prikupljaju horizontalnim i vertikalnim kanalizacionim vodovima, trasiranim ispod/iznad podnih ploča, u/na zidu ili plafonom i preko potrebnog broja vertikala i glavnih gravitacionih i potisnih razvoda, evakušu se u spoljašnju kanalizacionu mrežu.

Usvojen je prečnik DN160 mm (horizontalna cijev kojom se sve otpadne vode odvođe iz objekata do zbirnog kolektora DN200).

Otpadne vode iz kuhinja (svih točućih mjesta) se sabiraju u jednu cijev i odvođe se u separator masti i ulja, odakle se dalje priključuju na kanalizacionu mrežu objekta.

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

Glavnim projektom je predviđeno da se projektovani sistem fekalne kanalizacije priključi na gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu koja je predviđena DUP-om „Šipkov Krš”.

Priključak na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu izvodi isključivo „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. Budva.

Objekti turističkog kompleksa **ne mogu** se pustiti u rad dok se isti ne priključe na kanalizacionu mrežu.

Projektom atmosferske kanalizacije definisano je odvođenje atmosferskih voda sa krovova objekata, atmosferskih voda sa parkinga i saobraćajnica i voda od pranja garaža.

Atmosferske vode sa krovova se pomoću oluka prikupljaju sistemom kanala, revizionih okana i cijevi i pošto nijesu opterećene nečistoćama uvode u upojni binar.

Atmosferske vode sa platoa ispred hotela na UP 1A i UP 11A, kao i vode od pranja svih garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojne bunare, propuštaju se kroz separatore radi njihovog prečišćavanja.

Projektom dokumentacijom predviđena su dva bazena.

Jedan za hotel 1A, dimenzija 21,5×6,5×1,50 m a drugi za hotel 11A, dimenzije 18,00×4,70×1,50 m

Projektom je predviđena masinska sala posebno za oba bazena.

U obje mašinske sale se nalazi pumpno-filtersko postrojenje, cijevni razvod, sistem za dozaciju hemijskih preparata za održavanje kvaliteta vode, uređaji za dogrijavanje vode i UV tretman, kao i elektro razvodni ormani. Takođe u mašinskoj prostoriji se nalazi i muljna šahta. Na dnu muljne sahte je predviđen priključak, iz kojeg se otpadna voda odvodi u upojni bunar.

Spoljašnje uređenje terena obuhvata hodne i zelene površine kao i prateći mobilijar .

U okviru uređenja terena naročita pažnja je posvećena formiranju: zona za odmor gosti, staza, pergola, kamenih podzida, stepeništa i td.

Pješačke zone su riješene popločavanjem kamenom sa domaćih majdana, dok su ostale slobodne površine riješene ozelenjavanjem.

Sa aspekta ozelenjavanja akcentat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

U okviru projektne dokumentacije razrađeno je rješenje izgradnje Turističkog kompleksa (hoteli i vile) u Kamenovu, Opština Budva, koje je opisano u Elaboratu u poglavlju 3., dok drugih alternativnih rješenja nije bilo.

Izgradnja i eksploatacija turističkog kompleksa imaće određeni uticaj na životnu sredinu ali ne i značajan.

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 pripreme i izgradnje turističkog kompleksa i po prirodi su većinom privremenog karaktera. Ovi uticaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova.

Kao posljedica rada turističkog naselja tokom vremena ne mogu se javiti uticaji koji bi izazvali značajne poremećaje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije, koje su pri normalnom radu objekata svedene na minimum.

Procjenjuje se da pri izgradnji i redovnom radu turističkog kompleksa izdvojene količine zagađujućih materija, kao posljedica emisije polutanata od građevinske mehanizacije i motornih vozila, neće izazvati veće negativni uticaj na kvalitet vazduha na ovom području, odnosno neće ugroziti životnu sredinu na predmetnoj lokaciji i njenoj okolini.

U toku funkcionisanje turističkog kompleksa neće biti uticaja na kvalitet vazduha, jer se grijanje kompleksa obavlja pomoću električne energije.

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

Sa druge strane sanitane otpadne vode iz objekata direktno će se odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, a atmosferske vode sa platoa i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva automobila, prije utuštanja u upojni bunar prečišćavaju se u separatoru, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet podzemnih voda i zemljišta.

Pošto se radi o turističkom kompleksu doći će do određenog povećanja naseljenosti i koncentracije stanovništva, što će posebno biti izraženo u vrijeme turističke sezone.

Uticaj realizacije projekta na lokalno stanovništvo neće biti izražen, imajući u vidu da emisija zagađujućih materija nije velika, a sa druge strane radi se o poslovima privremenog karaktera.

Na gradilištu u toku izgradnje turističkog kompleksa posebno u toku iskopa, može doći do povećanja inteziteta buke u odnosu na dozvoljene vrijednosti. Ova buka je povremenog i privremenog karaktera.

Kako se radi o turističkom području nije dozvoljena gradnja za vrijeme turističke sezone.

U toku eksploatacije turističkog kompleksa buka se javlja uslijed rada dizel-agregata i rada motora automobila koji dolaze i odlaze iz naselja.

Procjenjuje se da buka u toku eksploatacije turističkog kompleksa neće imati značajniji uticaj na okruženje.

Tokom obilaska predmetne lokacije nije evidentirano prisustvo prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta, pa se može konstatovati da uticaj izgradnje i eksploatacije turističkog naselja na floru i faunu koja se nalazi na lokaciji neće biti značajan.

U toku izvođenja projekta neće doći do gubitaka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina.

DUP-om Šipkov krš, Opština Budva, na razmatranoj lokaciji predviđena je izgradnja turističkog kompleksa. Projekat neće imati uticaja na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, jer ga na lokaciji nema.

U toku eksploatacije projekat će imati određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju električne energije i vode, kao i protok saobraćaja i količinu otpadnih voda i komunalnog otpada.

Pošto na lokaciji i njenom užem okruženju nema prirodnih i kulturnih dobra, to se uticaj u toku izgradnje i eksploatacije turističkog kompleksa na njih ne očekuje.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža. Sa druge strane, s obzirom na savremen izgled objekta, vizuelni uticaj neće biti negativan.

Što se tiče kumulativnog uticaja projekta sa drugim projektima na životnu sredinu kada je postojeće stanje u pitanju takođe neće biti izražen, imajući u vidu da uže okruženje lokacija, nema značajnijih zagađivača životne sredine.

Do najvećeg negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta, a prije svega požara.

Pored mjera utvrđenih Elaboratom koje se moraju primijeniti u toku izgradnje, sprovesti tokom eksploatacije projekta, utvrđene su i mjere koje će se preduzeti u slučaju akcidenta.

Kako je kroz analizu uticaja izgradnje i eksploatacije turističkog naselja na životnu sredinu i primjenu odgovarajućih mjera zaštite, zaključeno da se u toku izgradnje turističkog kompleksa mogu očekivati određeni uticaji na povećanje buke, koja je privremenog karaktera, to se predlaže njeno kontrolno mjerenje u uslovima rada većeg broja mašina istovremeno.

Monitoring nivoa buke vrši ovlašćena institucija.

U toku eksploataciji turističkog kompleksa zaključeno je da se ne mogu očekivati značajniji uticaji na kvalitet vazduha, voda, zemljišta i povećanja nivoa generisane buke, ali je shodno zakonskim obavezama neophodno praćenje kvaliteta otpadnih voda na izlazu iz svih separatora.

Prema važećem Pravilniku, Nosilac projekta je obavezan da vrši periodični monitoring kvaliteta vode poslije izlaska iz svih separatora dva puta godišnje.

Monitoring vrši ovlašćena institucija.

Shodno Zakonu o životnoj sredini, vlasnik objekta dužan je da rezultate monitoringa dostavlja nadležnom organu lokalne uprave i Agenciji za zaštitu životne sredine Crne Gore.

## 11. PODACI O MOGUĆIM TEŠKOĆAMA

Sva projektna rješenja predviđena tehničkom dokumentacijom za izgradnju turističkog kompleksa u mjestu Kamenovo, Opština Budva, tehnički su prihvatljiva.

Međutim, obrađivači Elaborata, imali su teškoće oko analize kvaliteta nekih segmenata životne sredine, pošto tih podataka za lokaciju i njeno okruženje nema, pa su za potrebe izrade Elaborata korišćeni podaci za šire okruženje lokacije, odnosno podaci za Budvu.

### 12. REZULTATI SPROVEDENIH POSTUPAKA

Agencija za zaštitu životne sredine sprovela je postupak uticaja planiranog projekta na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 75/18).

Nosilac projekta je Agenciji za zaštitu životne sredine podnio zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata za procjenu uticaja na životnu sredinu.

Na bazi podnešenog zahtjeva Agencija za zaštitu životne sredine je donijela Rješenje br. 03-UPI-434/6 od 29. 03. 2023. god., kojim se utvrđuje da je potrebna izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Rješenje je dato u prilogu VI.

Sa druge strane predmetni projekat je planiran u skladu sa Zakonom 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) i drugih odnosnih zakona i kao takav podliježe kontrolama koje su određene posebnim propisima.

Pored mjera koje su predviđene za sprečavanje ili ublažavanje značajnih štetnih uticaja na životnu sredinu, kao i mjere koje će se preduzeti u slučaju akcidenata a koje su navedene u Elaboratu navedeno je da će se sve akcidentne situacije koje se pojave rješavati u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

### 13. DODATNE INFORMACIJE

Nije bilo potrebe za dodatnim informacijama i karakteristikama projekta za određivanje obima i sadržaja Elaborata, pošto je Elaborat obuhvatio sve segmente predviđene Pravilnikom o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 19/19).

## 14. IZVORI PODATAKA

Elaborat o procjeni uticaja na životnu turističkog kompleksa u mjestu Kamenovo, Opština Budva, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližoj sadržini elaborata o procjeni na životnu sredinu, („Sl. list CG”, br. 19/19), shodno Rješenju Agencije za zaštitu životne sredine Crne Gore, br. 03-UPI-434/6 od 29. 03. 2023. god.

Prilikom izrade Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog kompleksa, korišćena je sledeća:

### 1. Zakonska regulativa

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 75/18 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 , 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- 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 i 84/24).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 17/07, 06/08 i 40/11).
- Zakon o morskome dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09 i 40/11).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- 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. 34/24 i 92/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21. i 03/23.).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnik o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list 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 i 94/21).
- 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 oznakama usaglašenosti za izvore buke koji se stavljaju u promet i upotrebu („Sl. list CG”, br. 013/14).
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona na teritoriji opštine Budva („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 38/13 i 6/19).
- 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).
- Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG” br. 76/06).

- Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

### 2. Projektna dokumentacija

Glavni projekti:

- arhitekture,
- elektro instalacija,
- termotehničkih instalacija i
- vodovoda I kanalizacije I

### 3. Literatura

- DUP „Šipkov Krš”, Budva, 2013. god.
- Pedološka karata Crne Gore 1 : 50000 list „Cetinje 3”, Zavod za unapređenje poljoprivrede – Titograd, 1969.
- Fušić B, Đuretić G.: Monografija: „Zemljišta Crne Gore”, Univerzitet Crne Gore, Biotehnički institut, Podgorica, 2000., s. 1-490.
- Osnovna geološka karta SFRJ - Budva 1:100.000, Beograd 1969.
- B.Glavatović i dr., Karta seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore, Titograd, 1982.
- B.Glavatović., Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina, Podgorica 2005.
- Projekcija dugoročnog snabdijevanja vodom Crne Gore, Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore, Podgorica, 2016.
- B. Radojičić, Geografija Crne Gore: Prirodna osnova, Unireks, 1996.
- Rješenje o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG” br. 76/06).
- Statistički godišnjak CG za 2024.
- Informacije o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2023. Godinu, Agencija za zaštitu prirode i životne sredine Crne Gore , Podgorica, 2024.
- Sajt Javnog preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, Budva.

**Multidisciplinarni tim**

**Prof. dr Dragoljub Blečić, dipl. ing.**

**MSc. Ivan Ćuković, maš. i zop-a.**

**MSc. Ivana Džaković, biolog - ekolog**

**Miroslav Jaredić, dipl. ing. maš. i spec. zaš. živ. sred.**

**PRILOZI**

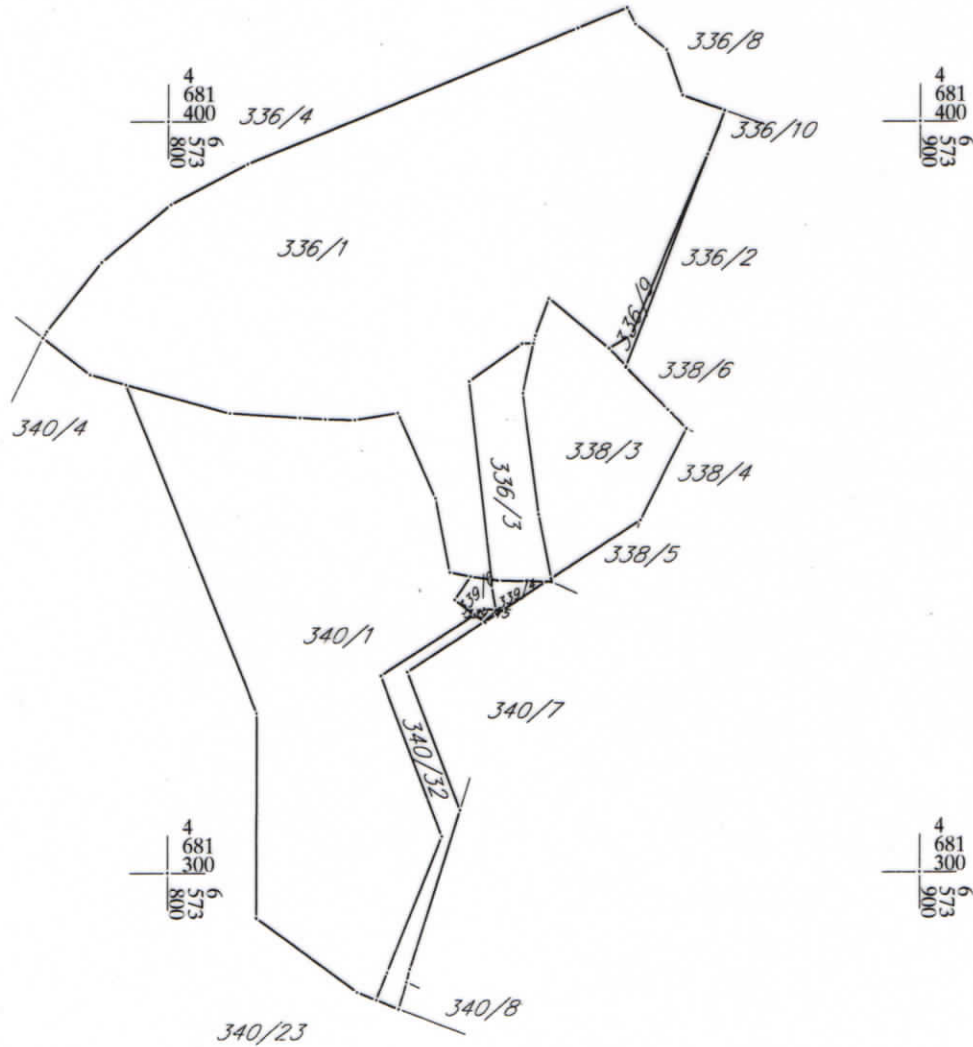
- Prilog I: Kopija plana parcele
- Prilog II: Urbanističko-tehnički uslovi
- Prilog III: Saglasnost na tehničku dokumentaciju, Glavni projekat vodovoda i kanalizacije
- Prilog IV: Granične vrijednosti emisija zagađujućih supstanci u otpadnim vodama
- Prilog V: Situacioni plan predmetnog objekta
- Prilog VI: Rješenje kojim se utvrđuje da je potrebna izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu

## PRILOG I



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



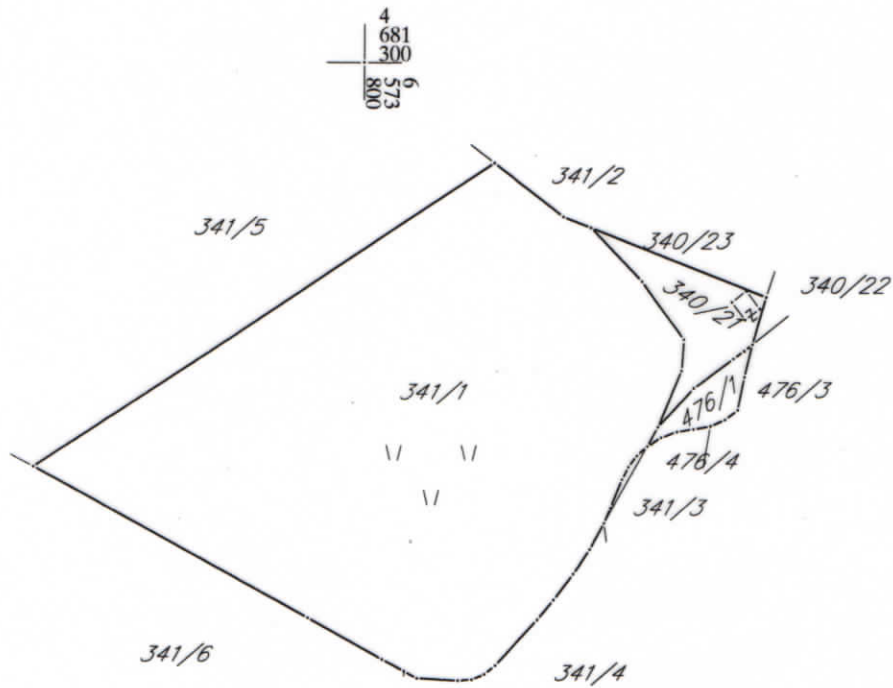
Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



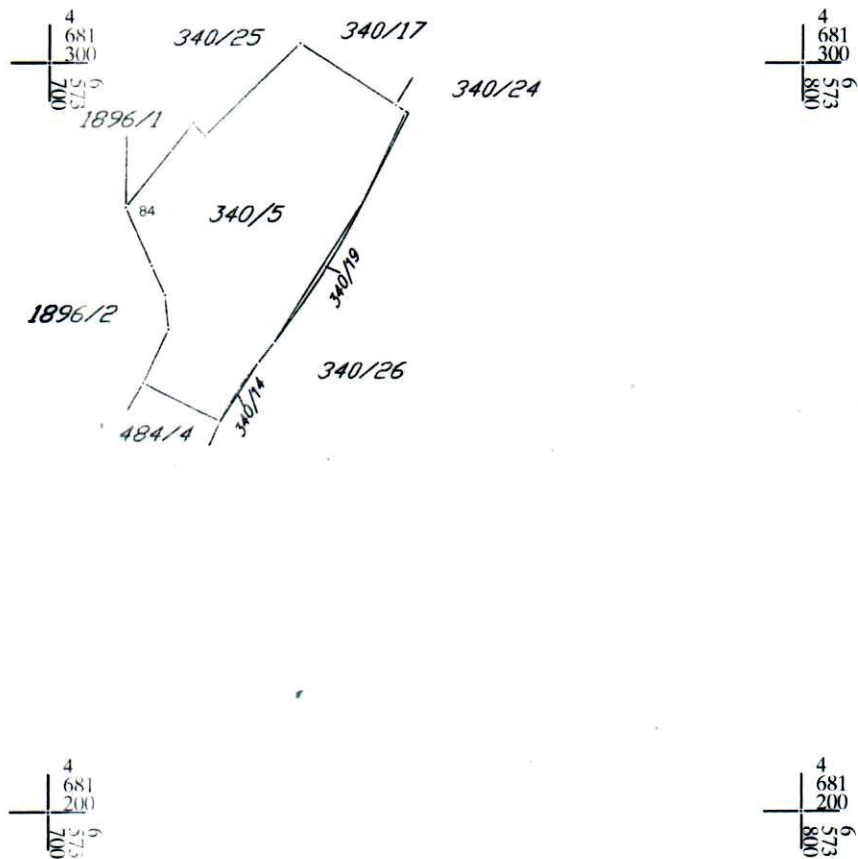
Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

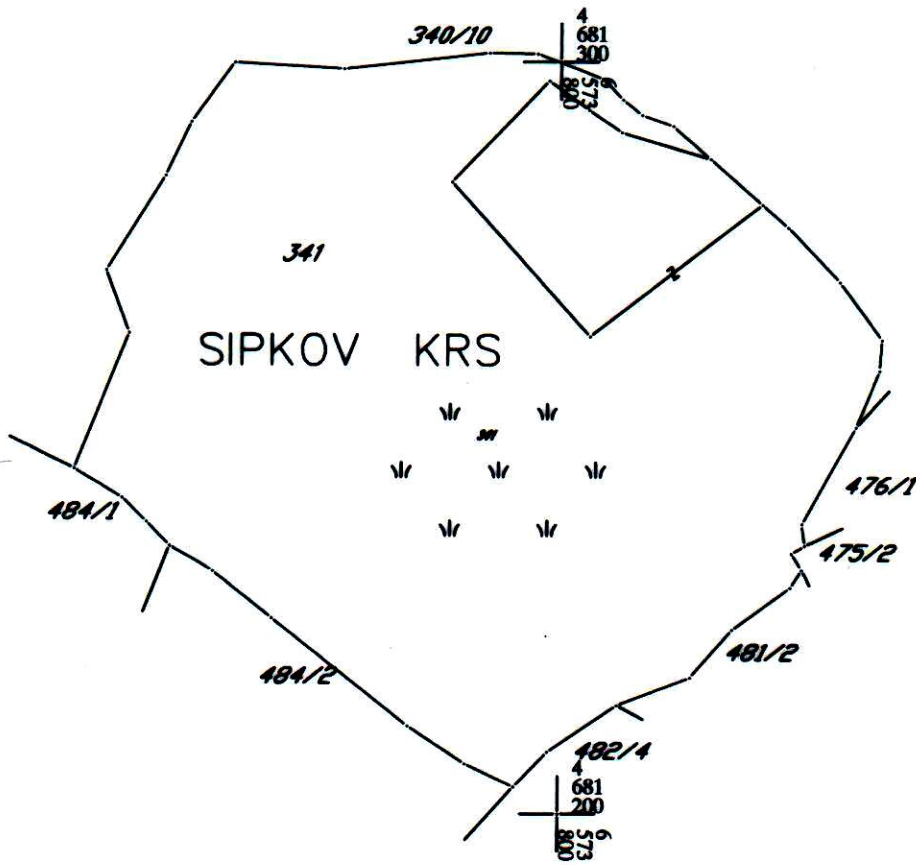


# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4 181  
200  
6 573  
700



4 181  
200  
6 573  
700

4 181  
200  
6 573  
800



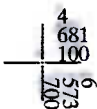
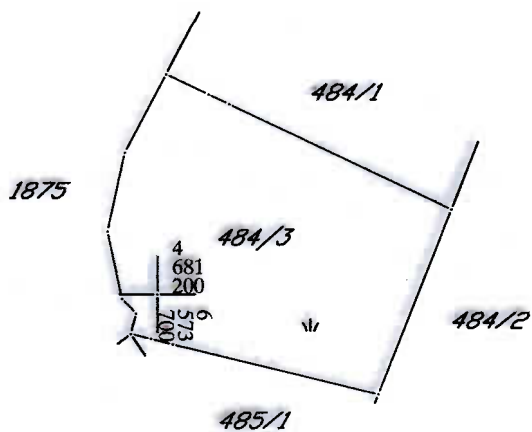
NA GORA  
PRAVA ZA NEKRETNINE  
ODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 956-104-2395/16  
Datum: 14.11.2016.



Katastarska opština: SVETI STEFAN  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 6  
Parcela: 484/3

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Handwritten signature]*



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

## PRILOG II

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-332/20-874/2  
Budva, 05.11.2020 godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "PHOENIX CO" iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), DUP Šipkov krš ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/14), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekta**

### **1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: A**

**Urbanistička parcela broj: UP1a**

koju čine katastarske parcele 336/1, 336/3, 336/9, 338/3, 339/4, 339/6, 340/1 i 340/32 KO Sv.Stefan

**a1**(hotelski objekat)

**a2**(ambijentalna vila)

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

### **2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 104-919-11331/2020 za KO Sv.Stefan, od 16.10.2020.godine, na katastarskoj parceli 336/1 KO Sv.Stefan nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 336/1 KO Sv.Stefan nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-919-11332/2020 za KO Sv.Stefan, od 16.10.2020.godine, na katastarskim parcelama 336/3, 338/3 i 338/6 KO Sv.Stefan nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 336/3, 338/3 i 338/6 KO Sv.Stefan nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

T2 – Turizam

a1(hotelski objekat)

**Hotel** - Lokacije za dva hotelska objekta opredijeljene su na osnovu kapaciteta lokacije, kao i njihovog položaja u okviru pojedinog turističkog naselja. Dozvoljenom spratnošću do S+P+2, izdvajaju se kao vertikalne građevinske strukture tj. kao budući reperi turističkog kompleksa. Hotelske sobe su organizovane uglavnom jednostrano, sa pogledom na more. Hoteli su predviđeni sa ravnim krovovima i svedenom, monolitnom formom, koja se vezuje za teren kamenim postamentom.

a2(ambijentalna vila)

Ambijentalna izgradnja je privodjenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekat od S+P ili P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7,50 m. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.

Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu.

Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukturee, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

#### 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonirase granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).**(strana 43)

##### **Postavljanje novoplaniranih objekata**

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

#### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međуетажnih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;

prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;

za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima. (strana 42)

#### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteren). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima.

Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

## Nivelacija

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
a	5.841					
URBANISTIČKA PARCELA a1		4.528	1.291	/	/	S+P+2
URBANISTIČKA PARCELA a2		144	84	/	/	P+Pk

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG" br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

## 7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i

prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživani.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

## **8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovesti na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je predušlov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama. Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove: ograda se postavlja u regulacionu liniju, formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m<sup>2</sup>.

**Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.**

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana

podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14). Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

#### **14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

#### **15. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

#### **16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/)

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda

sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

#### 17. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 I 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni I drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod I kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe.

#### 18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju I postavljanje, kao I uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

#### 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj.na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

**U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).**

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, **a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 22, 36 i 40.**

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

## 24. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstava održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 25. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva  
Tehnički uslovi Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje,

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik I  
mr Mladen Ivanović dipl.inž.arh.



**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-332/20-873/3  
Budva, 09.11.2020.godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "ALLA MONT" D.O.O. iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i **DUP Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio ŠIPKOV KRŠ** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/14), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekta**

### **1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok: B**

**Urbanistička parcela broj: 11a** koju čine

**Katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1** KO Sveti Stefan.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

### **2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 790 za KO Sveti Stefan, od 16.10.2020.godine, na katastarskoj parceli **341/1** upisana je građevinska parcela površine 3231m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli postoje podaci o teretima i ograničenjima - hipoteka, a kao vlasnik upisan je "ALLA MONT" d.o.o. Budva, podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 09.11.2020.godine, konstatovano je da je:

- u listu 1118 za KO Sveti Stefan na kat.parceli **340/21** upisana građevinska parcela površine 180m<sup>2</sup> u svojini "MONTE-CO" d.o.o. Budva;
- u listu 1055 za KO Sveti Stefan na kat.parceli **476/1** upisana građevinska parcela površine 63m<sup>2</sup>, a kao vlasnik upisana je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva;

Riješiti imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### Hotel 4\*

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisana u tekstualnom dijelu plana – Poglavlje 4.4 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od str. 41) i Urbanističko tehnički uslovi, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2)

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i građevinska linija ispod zemlje (GL0). Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija.

Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Zona za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana (tekstualni dio DUP-a, str.43)

### Postavljanje novoplaniranih objekata u odnosu na susjedne objekte

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (tekstualni dio DUP-a, str. 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno urečenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

Svijetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,60 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl. (tekstualni dio DUP-a, str. 42)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG" br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum

#### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (tekstualni dio DUP-a, str. 42)

**Relativna kota prizemlja: +36,50m** (Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija, iznosi za:

- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a, str. 42)

#### **Krovovi**

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (tekstualni dio DUP-a, str. 44)

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteran). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog konačno nivelisanog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

#### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

**Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja**, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m. (tekstualni dio DUP-a, str. 43)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 11a	3501	3830	1697	0.8	0.37	S+P+2

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena, zidova i stubova u nivou konačno nivelisanog terena. Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (tekstualni dio DUP-a, str. 43)

Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

U prilogu DUP-a (Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2) predložena su idejna rješenja objekata na urbanističkim parcelama. Predložena idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu.

## 7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3\text{m}$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

## 8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš.

Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata (tekstualni dio DUP-a, str. 46)

Vrsta fasadne obloge: kamen

Tip kamena: lokalni obrađeni kamen  
Tip sloga: pravilan sa fugama  
Boja: Tonovi od bijele do sive boje



Izvod iz DUP-a, Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2, karta materijala za H01

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.



Izvod iz DUP-a, Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2

## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (tekstualni dio DUP-a, str. 45)

## 11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (tekstualni dio DUP-a, str. 46)

## 12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu cjelinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći dio ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina. (tekstualni dio DUP-a, str. 91)

Maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla. Na mestima gde nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje što važi za vrste koje podnose presađivanje.

Teren oko objekata, potpome zidove, terase i slično, treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja. Prilikom intervencija, treba koristiti autohtone vrste kao što su hrast crnika (*Quercus ilex*), čempres (*Cupressus sempervirens*), crni bor (*Pinus pinea*), hrast medunac (*Quercus pubescens*), itd. (tekstualni dio DUP-a, str. 88,89)

U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala. Izvršiti pejzažnu taksaciju, vrednovanje vitalnosti i dekorativnosti, sa predloženim mjerama njege. Sačuvati i uklopiti svo zdravo i funkcionalno drveće. Voditi računa da se strme padine ne ogole zbog moguće erozije zemljišta.

U okviru urbanističke parcele obezbjediti minimum 40% zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža. Obodom, granicom parcele prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zona zelenila i drvoredi. Parternim uređenjem naglasiti glavne ulaze u objekte. Pravilnim rasporedom visoke vegetacije sačuvati značajne vizure ka moru.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih površina (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Na objektima na kojima je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima koristiti.

Krovno ozelenjavanje ne ulazi u ukupni obračun zelenih površina na parceli ili na nivou obračuna u okviru urbanističkog bloka.

Planirati vertikalno zelenilo uz zidove kako bi se eventualno prikrije velike površine zidova na značajnim mjestima. Vertikalno zelenilo ne ulazi u ukupni obračun zelenih površina. Ovaj vid ozelenjavanja posebno se preporučuje za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premjestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susjednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi. Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih cjelina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih cjelina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena. Prije svih radova neophodna je izrada Taksacije, identifikacije i valorizacije florističkog fonda, kroz koji će se odrediti sva vredna vegetacija bitna za očuvanje. Pejzažno uređenje, a prije svega izbor vrsta i njihov raspored mora da bude u potpunosti podređen prirodnom pejzažu ovog prostora. Uređenje zelenih površina u okviru turističkih naselja, u smislu ozelenjavanja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta pejzažne arhitekture u sklopu projekta uređenja terena, kao i obaveznost izrade Taksacije postojećeg biljnog fonda, koji podrazumeva identifikaciju i valorizaciju postojećeg biljnog fonda, i njene implementacije u planirano rješenje. (tekstualni dio DUP-a, str. 91-93)

### **13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. (tekstualni dio DUP-a, str 42)

#### 14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

#### 15. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## 16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

## 17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

## 18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 I 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe

vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

## 19. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema važećim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjeđiti istovremeno sa izgradnjom objekata. Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata.** (tekstualni dio DUP-a, str. 45)

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
<b>HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)</b>	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

Na svakih deset jedinica mora se obezbjeđiti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

## 22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spolnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## 23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje

kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

## 24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

## 25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.”
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

**- Predmetne katastarske parcele ulaze u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (magistralni put)**

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak)“ – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

**- Katastarske parcele br. 341/1 i 340/21 KO Sveti Stefan ulaze u trasu koridora elektroenergetske mreže u obuhvatu PPPNOP (planirani elektrovod 35kV)**

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220kV i 110kV (min.25m od DV 110kV, odnosno 30m od DV 220kV). Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata, **treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV**, odnosno u zoni od min.5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju.(PPPNOP, poglavlje 16, str.180/181)

**- Katastarske parcele br. 476/1 i 340/21 KO Sveti Stefan ulaze u trasu koridora elektronske komunikacione infrastruktureu obuhvatu PPPNOP (trasa optičkog kabla Crnogorskog Telekom)**

**- Katastarska parcela 341/1 KO Sveti Stefan ulazi u trasu koridora hidrotehničke mreže u obuhvatu PPPNOP (postojeći lokalni vodovod)**

Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastructure će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.

**- Predmetne katastarske parcele se ne nalaze u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP**

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro („Službeni list CG“ br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

## 26. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona i PPPNOP-om:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,  
Preklop grafičkog priloga saobraćajne, hidrotehničke, elektroenergetske i elektronske komunikacione infrastrukture PPPNOP sa digitalnim katastrom,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik II, arh. Maja Tišma dipl.inž.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a



**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-953/2  
Budva, 07.06.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MONTE CO" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/14 izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
izgradnju ugostiteljskog objekta

### LOKACIJA

**Blok : B**

**Urbanistička parcela broj: 12** (površina 981m<sup>2</sup>), koju čine

**Katastarska parcela 340/5 i dijelovi katastarskih parcela 340/14 i 340/19 KO Sveti Stefan**

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj 1b u bloku A. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### NAMJENA OBJEKTA

Ugostiteljstvo-kafe

### URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 12</b>	<b>981</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>0.15</b>	<b>0.1</b>	<b>P+1</b>

**Ugostiteljski objekti** – Predviđeni su kao prateći sadržaji u obalnoj zoni, a u okviru njih kafei, restorani i objekat komercijalnih sadržaja.

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli

- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)
- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.(str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.  
**Pomoćni objekat** je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta.(strana 42 i 44)

## **HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL)**.(strana 43)

### **Postavljanje novoplaniranih objekata**

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.(strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više

podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

#### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međuetajnih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima. (strana 42)

#### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteren). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

#### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i

nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

## USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

## USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspijevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

### **USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m. (strana 44)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo”. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

### **SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta Saobraćaj sa infrastrukturnim sistemima. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.**

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti* („Sl. list CG“, 10/09).(strana 47)

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP prikupljati u kontejnerima. Planom je predviđeno postavljanje podzemnih kontejnera, koji predstavljaju najmobilniji sistem sakupljanja otpada u gradskim sredinama. Podzemni kontejneri, sa jedne strane omogućavaju oslobađanje ulica i zelenih površina od uličnih kontejnera, a sa druge dozvoljavaju oslobađanje osjetno velike količine otpada. Konačno, predstavljaju urbani mobilijar koji doprinosi vizuelnom i prostornom identitetu grada.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. na području DUP obavezno ukloniti.

Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za:

- a) šut i drugi sličan građevinski otpad,
- b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža)
- c) komunalni otpad

## USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu**, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovesti na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmijske, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati naročito u skladu sa *Članom 80. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i *Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta* ("Službeni list RCG", 76/06).

Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, odnosno koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara i organ za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. i 88., *Zakona o zaštiti kulturnih dobara* „Službeni list CG“, 49/10) i *Član 47. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). (strana 49)

## USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.(strana 92)

## NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com). Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

**Samostalni savjetnik I**  
**mr inž. Mladen Ivanović dipl. inž.**



*Mladen Ivanović*

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-953/2  
Budva, 07.06.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MONTE CO" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/14 izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
izgradnju ugostiteljskog objekta

### LOKACIJA

**Blok : B**

**Urbanistička parcela broj: 12 (površina 981m<sup>2</sup>), koju čine**

**Katastarska parcela 340/5 i dijelovi katastarskih parcela 340/14 i 340/19 KO Sveti Stefan**

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj 1b u bloku A. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### NAMJENA OBJEKTA

Ugostiteljstvo-kafe

### URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 12</b>	<b>981</b>	<b>150</b>	<b>100</b>	<b>0.15</b>	<b>0.1</b>	<b>P+1</b>

**Ugostiteljski objekti** – Predviđeni su kao prateći sadržaji u obalnoj zoni, a u okviru njih kafei, restorani i objekat komercijalnih sadržaja.

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli

- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)
- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.(str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.  
**Pomoćni objekat** je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta.(strana 42 i 44)

## **HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL)**.(strana 43)

### **Postavljanje novoplaniranih objekata**

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.(strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više

podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

#### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međuetajnih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima. (strana 42)

#### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteren). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

#### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i

nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

## USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

## USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

### **USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m. (strana 44)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo”. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

### **SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta Saobraćaj sa infrastrukturnim sistemima. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.**

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti* („Sl. list CG“, 10/09).(strana 47)

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP prikupljati u kontejnerima. Planom je predviđeno postavljanje podzemnih kontejnera, koji predstavljaju najmobilniji sistem sakupljanja otpada u gradskim sredinama. Podzemni kontejneri, sa jedne strane omogućavaju oslobađanje ulica i zelenih površina od uličnih kontejnera, a sa druge dozvoljavaju oslobađanje osjetno velike količine otpada. Konačno, predstavljaju urbani mobilijar koji doprinosi vizuelnom i prostornom identitetu grada.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. na području DUP obavezno ukloniti.

Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za:

- a) šut i drugi sličan građevinski otpad,
- b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža)
- c) komunalni otpad

## USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu**, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovesti na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmijske, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati naročito u skladu sa *Članom 80. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i *Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta* ("Službeni list RCG", 76/06). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, odnosno koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara i organ za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. i 88., *Zakona o zaštiti kulturnih dobara* „Službeni list CG“, 49/10) i *Član 47. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). (strana 49)

## USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.(strana 92)

## NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com). Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

**Samostalni savjetnik I**  
**mr inž. Mladen Ivanović dipl. inž.**



*Mladen Ivanović*

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Broj: 06-061-2233/2

Budva, 12.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "ALLAMONT" d.o.o. iz Budva na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/14 izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju 6 turističkih objekata – vile 4\*

### LOKACIJA

**Blok : B**

**Urbanistička parcela broj: 11b** (površina 3.452m<sup>2</sup>), koju čine

**Djelovi katastarskih parcela 340/10, 341, 476 i 484/1 KO Sveti Stefan**

Djelovi katastarskih parcela 341 i 484/1 KO Sv. Stefan ulaze u trasu saobraćajnice po DUP -u. Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcele broj 11b u bloku B. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

### NAMJENA OBJEKTA

T2 – turizam, vile

### URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 11b</b>	<b>6.953</b>	<b>5.560</b>	<b>2.603</b>	<b>0.8</b>	<b>0.37</b>	<b>P+1</b>
URBANISTIČKA PARCELA b1		320	160			P+1
URBANISTIČKA PARCELA b2		320	160			P+1
URBANISTIČKA PARCELA b3		320	160			P+1
URBANISTIČKA PARCELA b4		320	160			P+1
URBANISTIČKA PARCELA b5		160	80			P+1
URBANISTIČKA PARCELA b6		290	186			P+1

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)
- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehnicke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.(str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. **Pomoćni objekat** je cistijerna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta.(strana 42 i 44)

## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).**(strana 43)

### Postavljanje novoplaniranih objekata

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

#### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međuetaznih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima. (strana 42)

#### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteren). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

#### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za

izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

### USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

### USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2. Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

## USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspijevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

### **USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE**

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

### **USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m. (strana 44)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo”. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

### **SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

### USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta Saobraćaj sa infrastrukturnim sistemima. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.**

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

### USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

### USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti* („Sl. list CG“, 10/09). (strana 47)

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

#### USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP prikupljati u kontejnerima. Planom je predviđeno postavljanje podzemnih kontejnera, koji predstavljaju najmobilniji sistem sakupljanja otpada u gradskim sredinama. Podzemni kontejneri, sa jedne strane omogućavaju oslobađanje ulica i zelenih površina od uličnih kontejnera, a sa druge dozvoljavaju oslobađanje osjetno velike količine otpada. Konačno, predstavljaju urbani mobilijar koji doprinosi vizuelnom i prostornom identitetu grada.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. na području DUP obavezno ukloniti.

Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za:

- a) šut i drugi sličan građevinski otpad,
- b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža)
- c) komunalni otpad

#### USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu**, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmijske, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati naročito u skladu sa *Članom 80. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i *Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta* ("Službeni list RCG", 76/06). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, odnosno koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara i organ za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. I 88., *Zakona o zaštiti kulturnih dobara* „Službeni list CG“, 49/10) i *Član 47. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). (strana 49)

#### USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.(strana 92)

## NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com). Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



Samostalni savjetnik I:

inž. Mladen Ivanović dipl. inž.

*Mladen Ivanović*

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**  
Broj: 06-061-2316/2  
Budva, 12.12.2016. godine



Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "ALLAMONT" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/14 izdaje:

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
izgradnju turističkog objekta – vile 4\*

### LOKACIJA

**Blok: B**

**Urbanistička parcela broj: 13**, koju u cijelosti čini

**Dio katastarske parcele 484/3 KO Sveti Stefan**

Dio katastarske parcele 484/3 KO Sv. Stefan ulazi u trasu kolsko-pješačke saobraćajnice i zelene površine po DUP -u.

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po LSL-u**. Elaborat izrađuje ovlaščena geodetska organizacija.

### NAMJENA OBJEKTA

T2 – turizam, vile

### URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 13	896	290	186	0.3	0.2	P+1

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a**

**visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, štop podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelaze visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena. (str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.  
**Pomoćni objekat** je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. (strana 42 i 44)

## **HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL)**. (strana 43)

### **Postavljanje novoplaniranih objekata**

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta. (strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međuetaznih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima. (strana 42)

### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteran). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

## USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

## USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

## USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m.(strana 44)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo”.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

### SAOBRAĆAJNI USLOVI

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

### USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU i POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta Saobraćaj sa infrastrukturnim sistemima. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.**

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

**U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima. Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti* („Sl. list CG“, 10/09).(strana 47)

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP prikupljati u kontejnerima. Planom je predviđeno postavljanje podzemnih kontejnera, koji predstavljaju najmobilniji sistem sakupljanja otpada u gradskim sredinama. Podzemni kontejneri, sa jedne strane omogućavaju oslobađanje ulica i zelenih površina od uličnih kontejnera, a sa druge dozvoljavaju oslobađanje osjetno velike količine otpada. Konačno, predstavljaju urbani mobilijar koji doprinosi vizuelnom i prostornom identitetu grada.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. na području DUP obavezno ukloniti.

Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za:

- a) šut i drugi sličan građevinski otpad,
- b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža)
- c) komunalni otpad

## USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu**, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmije, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati naročito u skladu sa *Članom 80. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i *Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta* ("Službeni list RCG", 76/06).

Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, odnosno koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara i organ za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. i 88., *Zakona o zaštiti kulturnih dobara* „Službeni list CG“, 49/10) i *Član 47. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). (strana 49)

#### **USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA**

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susjednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.(strana 92)

#### **NAPOMENA**

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com). Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

**PRILOZI**

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



**Samostalni savjetnik I:**  
**ma arch. Mladen Ivanović dipl. inž.**

*Mladen Ivanović*

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-1807/2  
Budva, 15.09.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "PHOENIX CO" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/14 izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju turističkog objekta – ambijentalna vila**  
(fazna izgradnja)

**LOKACIJA**

**Blok: A**

**Urbanistička parcela broj: 1**, koju u cijelosti čine

**Katastarske parcele 336/1, 336/3, 336/9, 338/3, 339/4, 339/6, 340/1, 340/3 i 340/4**  
**KO Sveti Stefan**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

**NAMJENA OBJEKTA**

T2 – turizam, vile

**URBANISTIČKI PARAMETRI**

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 1 a2</b>	<b>8.341</b>	<b>144</b>	<b>84</b>	<b>0.75</b>	<b>0.26</b>	<b>P+Pk</b>

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekte spratnosti**

**S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelaze visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.(str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.  
**Pomoćni objekat** je cistijerna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta.(strana 42 i 44)

## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL)**.(strana 43)

### Postavljanje novoplaniranih objekata

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.(strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svjetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta.(strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međuetaznih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima.(strana 42)

### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.(strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteran). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

## USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2. Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

## 8USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspjevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

## USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m.(strana 44)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide.(strana 46)

## SAOBRAĆAJNI USLOVI

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjeđiti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj.na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta Saobraćaj sa infrastrukturnim sistemima. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.**

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## **USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

**U cilju stimulanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.**

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## **USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima. Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“, 10/09).*(strana 47)

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP prikupljati u kontejnerima. Planom je predviđeno postavljanje podzemnih kontejnera, koji predstavljaju najmobilniji sistem sakupljanja otpada u gradskim sredinama. Podzemni kontejneri, sa jedne strane omogućavaju oslobađanje ulica i zelenih površina od uličnih kontejnera, a sa druge dozvoljavaju oslobađanje osjetno velike količine otpada. Konačno, predstavljaju urbani mobilijar koji doprinosi vizuelnom i prostornom identitetu grada.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. na području DUP obavezno ukloniti.

Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za:

- a) šut i drugi sličan građevinski otpad,
- b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža)
- c) komunalni otpad

## USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu**, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata

poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmiје, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati naročito u skladu sa *Članom 80. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i *Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta* ("Službeni list RCG", 76/06). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)  
Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, odnosno koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara i organ za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. I 88., *Zakona o zaštiti kulturnih dobara* „Službeni list CG“, 49/10) i *Član 47. Zakona o zaštiti prirode* ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). (strana 49)

#### USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susjednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.(strana 92)

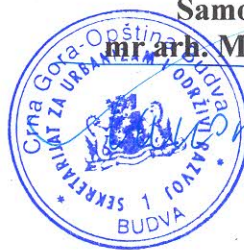
#### NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com) . Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

#### **PRILOZI**

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



**Samostalni savjetnik I:**

**mr. arh. Mladen Ivanović dipl. inž.**

*Mladen Ivanović*

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-2425/2  
Budva, 20.04.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MONTE CO" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Šipkov Krš, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/14 izdaje:

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju 5 turističkih objekata – vile 4\***

**LOKACIJA**

**Blok : A**

**Urbanistička parcela broj: 1b** (površina 2.500m<sup>2</sup>), koju čine

**Dijelovi katastarskih parcela 336/1, 339/1, 339/4, 340/1, 340/3, 340/4 i 340/6 KO Sveti Stefan**

Neophodno je uraditi **Elaborat parcelecije po DUP-u** kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj 1b u bloku A. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

**NAMJENA OBJEKTA**

T2 – turizam, vile

**URBANISTIČKI PARAMETRI**

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
<b>URBANISTIČKA PARCELA 1b</b>	<b>2.500</b>					
<b>URBANISTIČKA PARCELA b1</b>		<b>320</b>	<b>160</b>			<b>P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA b2</b>		<b>320</b>	<b>160</b>			<b>P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA b3</b>		<b>320</b>	<b>160</b>			<b>P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA b4</b>		<b>320</b>	<b>160</b>			<b>P+1</b>
<b>URBANISTIČKA PARCELA b5</b>		<b>320</b>	<b>160</b>			<b>P+1</b>

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(strana 44)
- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 9)
- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BGRP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.(str.43)
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. **Pomoćni objekat** je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta.(strana 42 i 44)

## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: **4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA** (tekstualni dio DUP-a, knjiga 1, od strane 41) i **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**, Smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju (tekstualni dio DUP-a, knjiga 2).

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i **građevinska linija ispod zemlje (GL0)**. **Građevinska linija na zemlji (GL1)** je linija koja defonise granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. **Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL)**.(strana 43)

### Postavljanje novoplaniranih objekata

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.(strana 44 i 45)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

**Suteren** je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (strana 42)

#### **Kota prizemlja**

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta.(strana 42)

**Spratna visina** mjereno između gornjih kota međuetražnih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima.(strana 42)

#### **Krovovi**

Ambijentalne vile predstavljaju dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem. (strana 38)

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.(strana 44)

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m.

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža (prizemljem, spratovima i potkrovljem) i podzemnih etaža (podrum i suteren). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog **konačno nivelisanog terena** ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 43)

#### **Nivelacija**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta.

Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 43 i 44)

## USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). **Odobrenje** za izradu geoloških istraživanja i **saglasnost** na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, **izdaje Ministarstvo ekonomije**.

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

**Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.**

## USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - **paštrovska kuća**. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2. Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu.

**U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.**

### USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.

U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..(strana 91, 92)

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

## **USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE**

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

## **USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m. (strana 44)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo”. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze pozavice, trava, žbunaste vrste i drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

## **SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Potrebna broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica.

**Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa (strana 61):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta Saobraćaj sa infrastrukturnim sistemima. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora od JP Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.**

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

## USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sadržaj **Elaborata energetske efikasnosti objekta** propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je svim javnim površinama kao i turističkim objektima obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

Sve komunikacije izvan i unutar objekata projektovati u skladu sa *Pravilnikom o pristupačnosti objekata osobama smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“, 10/09).*(strana 47)

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

### **USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP prikupljati u kontejnerima.

Planom je predviđeno postavljanje podzemnih kontejnera, koji predstavljaju najmobilniji sistem sakupljanja otpada u gradskim sredinama. Podzemni kontejneri, sa jedne strane omogućavaju oslobađanje ulica i zelenih površina od uličnih kontejnera, a sa druge dozvoljavaju oslobađanje osjetno velike količine otpada. Konačno, predstavljaju urbani mobilijar koji doprinosi vizuelnom i prostornom identitetu grada.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana. Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. na području DUP obavezno ukloniti.

Tokom izgradnje objekata izvođač je obavezan da na gradilištu postavi odvojene kontejnere za:

- a) šut i drugi sličan građevinski otpad,
- b) opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža)
- c) komunalni otpad

### **USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora ili više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je **u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

**Elaboratom zaštite na radu**, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi **Elaborat o uređenju gradilišta** u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona .

Na području Plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmije, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati naročito u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)  
Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, odnosno koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara i organ za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. I 88., Zakona o zaštiti kulturnih dobara „Službeni list CG“, 49/10) i Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). (strana 49)

#### USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.(strana 92)

## NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.opstinabudva.com](http://www.opstinabudva.com). Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi JP Vodovoda i kanalizacije Budve i Agencije za telekomunikacije Crne Gore, dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



**Samostalni savjetnik I:**  
**mr arh. Mladen Ivanović dipl. inž.**

*Mladen Ivanović*

## PRILOG III

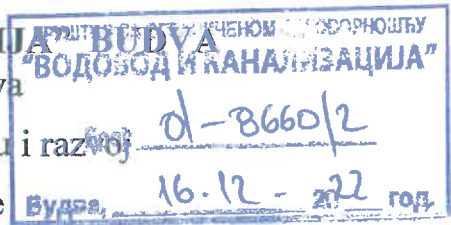


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg Sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

Na osnovu zahtjeva naš broj 01-8660/1 od 12.12.2022.god), koji je podnijelo "ALL-ING" d.o.o. Kotor, kao revident, izdaje se:

## SAGLASNOST NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

### GLAVNI PROJEKAT IZGRADNJE TURISTIČKOG OBJEKTA-VILA 4\*, VILA B1, B2, B3, B4, B5, B6

Investitor: "ALLAMONT"d.o.o. Budva;

Katastarske parcele: 341/5, 484/1 KO Sveti Stefan;

Urbanistička parcela: dio 11b, DUP "Šipkov Krš";

Projektant: "A TEAM" d.o.o. Kotor;

Revident: "ALL-ING" d.o.o. Kotor;

Tehnički uslovi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Budva broj: 01-8006/2 od 23.12.2016.

#### NAPOMENA:

Planiran vodovodni priključak PEHD DN 110 mm. U vodomjernoj šahti vodomjer DN 80 za splinker, vodomjer Ø2" za protivpožarni vodomjer Ø 6/4" za sanitarnu mrežu.

Da bi se planirani objekat priključio na VIK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.

Priključak na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu kao i ugradnju vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Obrada:

*Mihajlović B.*

Mihajlović Branka

Služba za planiranje i  
projektovanje,

*Momir Tomović*

Momir Tomović

Sektor za planiranje,  
organizaciju i razvoj

*Marijana Stanišić*

Marijana Stanišić

V.D. Izvršni direktor,

*Jasna Dokić*

Jasna Dokić



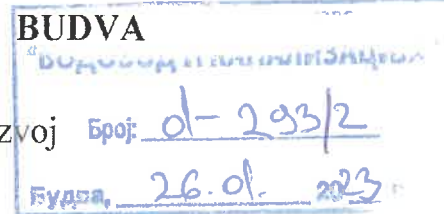


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg Sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

Na osnovu zahtjeva naš broj 01-293/1 od 19.01.202.god., koji je podnio " ALL-ING " d.o.o.Kotor, kao revident, izdaje se:

## SAGLASNOST NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

### GLAVNI PROJEKAT ZA

### HOTELSKI OBJEKAT 4\* Po2+Po1+Su+P+2

Investitor: "Phoenix" d.o.o. Budva;

Katastarske parcele: 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1 KO Sveti Stefan;

Urbanistička parcela: 1a, DUP Šipkov krš

Projektant: "ATEAM" d.o.o.Kotor;

Revident: "All-ing" d.o.o. Kotor

Tehnički uslovi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Budva broj: 01-5941/2 od 25.09.2017.

#### NAPOMENA:

Glavnim projektom predviđen vodovodni priključak PeHD DN90.

U vodomjernoj šahti predviđen vodomjer DN 80 za splinker, vodomjer DN 80 za hidrantsku mrežu i vodomjer DN 40 za sanitarnu mrežu.

Predmetna lokacija nije komunalno opremljena. Da bi se planirani objekat priključio na VIK mrežu, neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, Dup-om i tehničkim uslivima, planiranu infrastrukturu.

Priključak na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu kao i ugradnju vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Obrada:

Mihajlović Branka

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje,  
organizaciju i razvoj,

Marijana Stanišić



V.D. Izvršni direktor,

Jasna Dokić



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg Sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

В О Д О В О Д И К А Н А Л И З А Ц И Ј А  
Б У Д В А  
01-1590/2  
Будва, 01.04.2022 год.

Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail:tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

Na osnovu zahtjeva naš broj 01-1590/1 od 21.03.2022.god., koji je podnio "ALL-ING" d.o.o.Kotor, kao revident, izdaje se:

## SAGLASNOST NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

### GLAVNI PROJEKAT TURISTIČKOG OBJEKTA-VILA 4\*

Investitor: "ALLAMONT" doo Budva;

Katastarska parcela: 484/3 KO Sveti Stefan;

Urbanistička parcela: 13, blok B

Projektant: "OLIVER-ING" d.o.o.;

Revident: "ALL-ING" d.o.o. Kotor;

Tehnički uslovi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Budva broj: 01-8005/2 od 23.12.2016.

#### NAPOMENA:

Glavnim projektom predviđen je vodovodni priključak DN 32 i vodomjer DN 25 za cijeli objekat.

Da bi se planirani objekat priključio na VIK, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu tehničkim uslovima izdatim od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Priključak na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu kao i ugradnju vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Obrada,

Mihajlović B.  
Branka Mihajlović

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Momir Tomović  
Momir Tomović

Sektor za planiranje,  
organizaciju i razvoj,

Marijana Stanišić  
Marijana Stanišić

V.D. Izvršni direktor,



Jasna Dokić  
Jasna Dokić

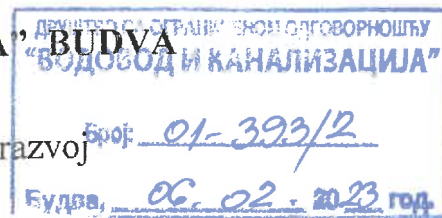


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg Sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail:tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

Na osnovu zahtjeva naš broj 01-393/1 od 24.01.2023.god., koji je podnio " ALL-ING " d.o.o., kao revident, izdaje se:

## S A G L A S N O S T NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU GLAVNI PROJEKAT ZA TURISTIČKI OBJEKAT-VILU 4\*

Investitor: " MONTE CO " d.o.o.;

Katastarske parcele: 340/4, 340/11 KO Sveti Stefan;

Urbanistička parcela: 1b, DUP Šipkov Krš

Projektant: " KOTOR ARH "d.o.o.Kotor;

Revident: " ALL-ING "d.o.o. Kotor

Tehnički uslovi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Budva broj: 01-2232/2 od 28.04.2017.

### NAPOMENA:

Glavnim projektom predviđen vodovodni priključak PeHD 110.

U vodomjernoj šahti predviđen vodomjer Ø 80 za splinker, vodomjer Ø 50 za hidrantsku mrežu i vodomjer Ø 40 za sanitarnu mrežu.

Priključak na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu kao i ugradnju vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Obrada:

*Mihajlović B.*

Mihajlović Branka

Služba za planiranje i  
projektovanje,

*Momir Tomović*

Momir Tomović

Sektor za planiranje,  
organizaciju i razvoj,

*Marijana Stanišić*

Marijana Stanišić

V.D. Izvršni direktor

*Jasna Dokić*

Jasna Dokić

## PRILOG IV

## GRANIČNE VRIJEDNOSTI EMISIJA OTPADNIH VODA

## 1. Granične vrijednosti emisija zagađujućih supstanci u otpadnim vodama

Granične vrijednosti emisija zagađujućih supstanci u otpadnim vodama date su tabeli 1 ovog priloga.

Tabela 1: GRANIČNE VRIJEDNOSTI EMISIJA ZAGAĐUJUĆIH SUPSTANCI U OTPADNIM VODAMA

PARAMETRI	ZABRANA ISPUŠTANJA U PODZEMNE VODE	IZRAŽENI KAO	JEDINICA	POVRŠINSKE VODE	JAVNA KANALIZACIJA
1	2	3	4	5	6
<b>FIZIČKO-HEMIJSKI PARAMETRI</b>					
1. pH vrijednost				6,5 – 9,0	6,5 – 9,5
2. Temperatura			°C	30	40
3. $\Delta T_R$ ne više od			°C	5	-
3.1. $\Delta T_P$ ne više od			°C	3 (a) 1,5 (b)	-
4. Boja				bez	-
5. Miris				bez	-
6. Taložne materije			ml/lh	0,5	10
7. Ukupne suspendovane materije			mg/l	35 / 60 (c)	500
<b>EKOTOKSIKOLOŠKI PARAMETRI</b>					
8. Toksičnost na dafnije		LID <sub>D</sub> *	Faktor razrjeđenja	2	-
9. Toksičnost na svjetleće bakterije		LID <sub>L</sub> *	Faktor razrjeđenja	3	-
<b>ORGANSKI PARAMETRI</b>					
10. BPK <sub>5</sub>		O <sub>2</sub>	mg/l	25	500
11. HPK		O <sub>2</sub>	mg/l	125	700
12. Ukupni organski ugljenik (TOC)		C	mg/l	30	-
13. Teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) (d)			mg/l	20	100
14. Ukupni ugljovodoni (e)	N		mg/l	10	30
15. Lakoisparljivi aromatični ugljovodoni (BTX) (f)	N		mg/l	0,1	1,0
15.1. Benzen	N		mg/l	0,1	1,0
16. Trihlorbenzeni	N		mg/l	0,04	0,04
17. Polihlorovani bifenili (PCB) (g)	N		mg/l	0,001	0,001
18. Adsorbujući organski halogeni (AOX)		Cl	mg/l	0,5	0,5
19. Lakoisparljivi hlorovani ugljovodoni (h)	N	Cl	mg/l	0,1	1,0
19.1. Tetrahlorometan	N		mg/l	0,1	0,1
19.2. Trihlorometan	N		mg/l	0,1	0,1
19.3. 1,2 – dihloretan	N		mg/l	0,1	0,1
19.4. 1,1 – dihloretan	N		mg/l	0,1	0,1
19.5. Trihloreten	N		mg/l	0,1	0,1
19.6. Tetrahloretilen	N		mg/l	0,1	0,1
19.7. Heksahloro - 1,3-butadien (HCBd)	N		mg/l	0,01	0,01
19.8. Dihlorometan	N		mg/l	0,1	0,1

20. Fenoli			mg/l	0,1	10,00
21. Deterdženti, anjonski			mg/l	1	10,00
22. Deterdženti, nejonski			mg/l	1	10,00
23. Deterdženti, katjonski			mg/l	0,2	2,0
24. Organohlorovani pesticidi					
24.1. Heksahlorbenzen (HCB)	N		mg/l	0,001	0,001
24.2. Lindan	N		mg/l	0,01	0,01
24.3. Endosulfan	N		mg/l	0,0005	0,0005
24.4. Aldrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.5. Dieldrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.6. Endrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.7. Izodrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.8. Pentahlorbenzen	N		mg/l	0,0007	0,0007
24.9. Ukupni DDT (i)	N		mg/l	0,0025	0,0025
24.10. Para-para DDT	N		mg/l	0,001	0,001
25. Triazinski pesticidi i metaboliti					
25.1. Alahlor	N		mg/l	0,03	0,03
25.2. Atrazin	N		mg/l	0,06	0,06
25.3. Simazin	N		mg/l	0,1	0,1
26. Organofosforni pesticidi					
26.1. Hlorfenvinfos	N		mg/l	0,01	0,01
26.2. Hlorpirifos	N		mg/l	0,003	0,003
27. Pesticidi fenilurea, bromacil, metribuzin					
27.1. Izoproturon	N		mg/l	0,03	0,03
27.2. Diuron	N		mg/l	0,02	0,02
28. Drugi pesticidi					
28.1. Pentahlorofenol (PCP)	N		mg/l	0,04	0,04
29. Organokalajna jedinjenja					
29.1. Tributikalajna jedinjenja	N	TBT <sub>kation</sub>	mg/l	0,00002	0,00002
30. Policiklični aromatični ugljovodonici (PAH)					
30.1. Antracen	N		mg/l	0,01	0,01
30.2. Naftalen	N		mg/l	0,01	0,01
30.3. Fluoranten	N		mg/l	0,01	0,01
30.4. Benzo(a)piren	N		mg/l	0,05	0,05
30.5. Benzo(b)fluoranten	N		mg/l	0,003	0,003
30.6. Benzo(k)fluoranten	N		mg/l	0,003	0,003
30.7. Benzo(g,h,i)perilen	N		mg/l	0,0002	0,0002
30.8. Indeno(1,2,3-cd)piren	N		mg/l	0,0002	0,0002
31. Druga organska jedinjenja					
31.1. Hloroalkani C10-C13	N		mg/l	0,04	0,04
31.2. Nonilfenol i nonilfenol etoksilati	N		mg/l	0,03	0,03
31.3. di(2-etilheksil)ftalat (DEHP)	N		mg/l	0,13	0,13
31.4. Oktilfenoli i oktilfenol etoksilati	N		mg/l	0,01	0,01
31.5. Pentabromdifeniletri-(PBDE) (j)	N		mg/l	0,00005	0,00005
<b>NEORGANSKI PARAMETRI</b>					
32. Aluminijum		Al	mg/l	3	-
33. Arsen	N	As	mg/l	0,1	0,1
34. Bakar		Cu	mg/l	0,5	0,5
35. Barijum		Ba	mg/l	5	5
36. Bor		B	mg/l	1,0	10,0
37. Cink		Zn	mg/l	2	2
38. Kadmijum	N	Cd	mg/l	0,1	0,1
39. Kobalt		Co	mg/l	1	1

40. Kalaj		Sn	mg/l	2	2
41. Ukupni hrom		Cr	mg/l	0,5	0,5
42. Hrom (VI)		Cr	mg/l	0,1	0,1
43. Mangan		Mn	mg/l	2	4,0
44. Nikal	N	Ni	mg/l	0,5	0,5
45. Olovo	N	Pb	mg/l	0,5	0,5
46. Selen		Se	mg/l	0,02	0,1
47. Srebro		Ag	mg/l	0,1	0,1
48. Vanadijum		V	mg/l	0,05	0,1
49. Gvožđe		Fe	mg/l	2	10
50. Živa	N	Hg	mg/l	0,01	0,01
51. Fluoridi rastvoreni		F	mg/l	10,0	20,0
52. Sulfiti		SO <sub>3</sub>	mg/l	1	10
53. Sulfidi rastvoreni		S	mg/l	0,1	1,0
54. Sulfati		SO <sub>4</sub>	mg/l	250	200 (k)
55. Hloridi		Cl	mg/l	-	1 000 (k)
56. Ukupni fosfor		P	mg/l	2 / 1 (c)	10
57. Hlor slobodni		Cl	mg/l	0,2	0,5
58. Hlor ukupni		Cl	mg/l	0,5	1,0
59. Ukupni azot		N	mg/l	15 / 10 (c)	50
60. Amonijačni azot		N	mg/l	10 (l) / 6,7 (m)	-
61. Nitriti		N	mg/l	1 (l) / 0,7 (m)	10
62. Nitrati		N	mg/l	2 (l) / 1,3 (m)	-
63. Ukupni cijanidi	N	CN	mg/l	0,5	1,0
64. Cijanidi slobodni	N	CN	mg/l	0,1	0,1

Oznake u tabeli 1 znače:

\*LID<sub>D</sub>, LID<sub>L</sub> - najmanje razrjeđenje otpadne vode koje nema uticaja na test organizme; određuje se najmanje četiri puta godišnje - toksičnost na dafnije određuje se u slučaju kada se otpadne vode ispuštaju u kopnene vode, a toksičnost na svjetleće bakterije u slučaju kada se otpadne vode ispuštaju u priobalne morske vode.

ΔT<sub>R</sub> - razlika vrijednosti temperature rashladne vode na ispustu i vrijednosti temperature vode na zahvatu.

ΔT<sub>P</sub> - razlika vrijednosti temperature na granici zone miješanja u kopnenim i priobalnim vodama (recipijentu) i vrijednosti temperature vode uzvodno od ispusta.

N - zagađujuća supstanca čije je ispuštanje u podzemne vode zabranjeno.

(a) - dozvoljena granična vrijednost odnosi se na područja cipridnih voda i na područja priobalnih voda, i to na granici zone miješanja (max 200 metara) koja se određuje na osnovu rezultata modeliranja pri projektovanju novog postrojenja, a nakon puštanja postrojenja u rad na osnovu mjerenja temperature u zoni miješanja minimalno u razdoblju od 2 godine.

(b) - dozvoljena granična vrijednost odnosi se na područja salmonidnih voda.

(c) - za komunalne otpadne vode u skladu sa Zakonom o upravljanju komunalnim otpadnim vodama, a za industrijske i druge otpadne vode za ispuštanja u osjetljiva područja.

(d) - teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) predstavljaju sumu masti i ulja životinjskog i biljnog porijekla, kao i ukupnih ugljovodonika (mineralnih ulja) ekstraktabilnih n-heksanom.

(e) - ukupni ugljovodonici (mineralna ulja) predstavljaju sumu dugolančanih i razgranatih alifatičnih, alicikličnih, aroamtičnih ili alkil-supstituisanih aromatičnih ugljovodonika između C<sub>10</sub>H<sub>22</sub> (n-dekana) i C<sub>40</sub>H<sub>82</sub> (n-tetrakontana).

(f) - lakoisparljivi aromatični ugljovodonici (BTX) predstavljaju sumu benzena, etilbenzena i orto-, meta- i paraksilena.

(g) - polihlorovani bifenili (PCB) predstavljaju sumu 2,4,4'-trihlorobifenil (PCB-28), 2,2',5,5'-tetrahlorobifenil (PCB-52), 2,2',4,5,5'-pentahlorobifenil (PCB-101), 2,2',4,4',5' - heksahlorobifenil (PCB-138), 2,2',4,4',5,5' - heksahlorobifenil (PCB-153), 2,2',3,4,4',5' - heptahlorobifenil (PCB-180), 2,2',3,3',4,4',5,5'-oktahlorobifenil (PCB-194) i 2,3',4,4',5-pentahlorobifenil (PCB-118).

(h) - lakoisparljivi hlorovani ugljovodonici predstavljaju sumu trihlormetana, dihlormetana, tetrahlorometana, 1,2-dihlormetana, trihlormetana i tetrahloretena.

(i) - ukupna količina DDT obuhvata zbir izomera 1,1,1-trihloro-2,2 bis(p-hlorofenil)etan; 1,1,1-trihloro-2 (o-hlorofenil)-2-(p-hlorofenil)etan; 1,1-dihloro-2,2bis(p-hlorofenil)etilen; 1,1-dihloro-2,2 bis(p-hlorofenil)etan.

(j) - pentabromdifeniletri (PBDE) predstavljaju sumu kongerena 28, 47, 99, 100, 153 i 154.

(k) - dozvoljena granična vrijednost odnosi se na betonske kolektorske cijevi.

(l) - za komunalne otpadne vode za aglomeracije između 10 000 i 100 000 ES, a za industrijske i druge otpadne vode za ispuštanja u područja koja nijesu određena kao osjetljiva.

(m) - za komunalne otpadne vode za aglomeracije veće od 100 000 ES, a za za industrijske i druge otpadne vode za ispuštanja u osjetljiva područja.

## PRILOG V



## PRILOG VI



Broj: 03-UPI-434/6  
Podgorica, 29.03.2023.godine

Agencija za zaštitu životne sredine, na osnovu člana 14 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), u postupku, sprovedenom po zahtjevu Nosilaca projekta, „ALLAMONT“ d.o.o., „PHOENIX CO“ d.o.o., „MONTE CO“ d.o.o. Budva, br. 03-UPI-434/1 od 23.02.2023.godine, za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog kompleksa (hoteli i vile), na urbanističkoj parceli UP 1A, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br.484/3, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP „Šipkov Krš“ Opština Budva, te članova 18 i 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Službeni List Crne Gore“, br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17) i član 39 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 049/22, 052/22, 056/22, 082/22, 110/22 i 139/22), donosi:

## RJEŠENJE

1 – **UTVRĐUJE SE** da je za izgradnju turističkog kompleksa (hoteli i vile), na urbanističkoj parceli UP 1A, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br.484/3, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP „Šipkov Krš“ Opština Budva, **potrebna izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.**

2 - **NALAŽE SE** Nosiocima projekta, „ALLAMONT“ d.o.o., „PHOENIX CO“ d.o.o., „MONTE CO“ d.o.o. Budva, da izrade Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog kompleksa (hoteli i vile), na urbanističkoj parceli UP 1A, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br.484/3, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP „Šipkov Krš“ Opština Budva, i isti dostavi Agenciji za zaštitu životne sredine najkasnije u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi izrade elaborata procjene uticaja.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me

## O b r a z l o ž e n j e

Nosioci projekta, „ALLAMONT“ d.o.o., „PHOENIX CO“ d.o.o., „MONTE CO“ d.o.o. Budva, obratili su se Agenciji za zaštitu životne sredine, zahtjevom, br. 03-UPI-434/1 od 23.02.2023.godine, za odlučivanje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog kompleksa (hoteli i vile), na urbanističkoj parceli UP 1A, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br.484/3, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, na urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP „Šipkov Krš“ Opština Budva.

Nakon razmatranja uredno podnijetog zahtjeva, ocjenjivanja mogućih uticaja predmetnog projekta u skladu sa Listom II, Uredbe o projektima za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu redni broj 14 - Turizam i rekreacija, tačka (c) Agencija za zaštitu životne sredine je konstatovala da predmetni zahtjev sadrži podatke relevantne za odlučivanje.

Postupajući po zahtjevu nosioca projekta, a shodno odredbama člana 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br.75/18), Agencija za zaštitu životne sredine obavijestila je zainteresovane organe, organizacije i javnost, organizovala javni uvid i obezbijedila dostupnost podataka i dokumentacije nosioca projekta. Obavještenje je objavljeno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine dana 02.03.2023.godine i u dnevnom listu „Vijesti“ dana 11.03.2023.godina.

Uvid u dostavljenu dokumentaciju je omogućen da se obavi u prostorijama Agencije za zaštitu životne sredine. U ostavljenom roku uvid u predmetni zahtjev nije vršen.

Shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ 54/14, 20/15, 40/16, 37/17) usmenim putem smo obavijestili stranku o rezultatima ispitnog postupka, razlozima za donešenje Rješenja o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, kao i mogućnosti da se u pismenom obliku ili usmeno izjasni o rezultatima ispitnog postupka (br.03-UPI-434/5 od 28.03.2023.godine). Nosioci projekta, „ALLAMONT“ d.o.o., „PHOENIX CO“ d.o.o., „MONTE CO“ d.o.o. Budva, nisu imali primjedbi na rezultate ispitnog postupka.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva nosioca projekta i podataka o predmetnoj lokaciji, karakteristikama i mogućim uticajima navedenog projekta na životnu sredinu, Agencija za zaštitu životne sredine utvrdila je potrebu procjene uticaja, iz sledećih razloga:

- Lokacija na kojoj se planira izgradnja Poslovno-skladišnog objekta, nalazi se na području Kamenova, na urbanističkoj parceli UP 1A, koju čine djelovi katastarskih parcela br. 336/1, 336/3, 338/3, 336/9, 339/4, 339/6 i 340/1, na urbanističkoj parceli UP 11A, koju čine katastarske parcele br. 341/1, 340/21 i 476/1, na urbanističkoj parceli UP 12, koju čine katastarske parcele br. 340/5, 340/19, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 341/5, 341/6, 341/7, 484/1, 484/9, 340/20, na urbanističkoj parceli UP13, koju čini dio katastarske parcele br.484/3, na urbanističkoj parceli UP 11B, koju čine katastarske parcele br. 340/10, 341, 476, 484/1, na

urbanističkoj parceli UP 1B, koju čine katastarske parcele br. 340/4, 340/11, 340/34, 340/33, KO Sveti Stefan, DUP „Šipkov Krš“, opština Budva.

- Objekat u funkcionalnom smislu čine dva hotela i jedanaest vila kategorije 4\*.
- Na urbanističkoj parceli UP 1A predviđena je izgradnja hotela spratnosti Po2+Po1+Su+Pr+2, na urbanističkoj parceli 11A predviđena je izgradnja hotela spratnosti Po4+Po3+Po2+Po1+Pr+2, na urbanističkoj parceli UP12 predviđena je izgradnja ugostiteljskog objekta spratnosti Po+Pr, na urbanističkim parcelama UP 13 i UP 11B predviđena je izgradnja 11 vila 4\*.
- Parkiranje je riješeno u okviru sopstvene urbanističke parcele u skladu sa potrebama koje proističu iz namjene objekta.
- Mogući značajni uticaji predmetnog projekta su na vazduh, na zemljište prilikom izgradnje objekta (curenje ulja, maziva i goriva iz korištene mehanizacije), narušavanje ekološke ravnoteže, uticaj na ekosistem, buke od mašina, mogućnost havarijskog zagađenja (različite vrste otpadnog materijala, emisija u vazduhu, i drugo) kao i kumulativnog dejstva sa drugim projektima u okruženju.

Izradom Elaborata procjene uticaja obezbijediće se neophodni podaci, predvidjeti negativni uticaji projekta na životnu sredinu, utvrditi odgovarajuće mjere zaštite životne sredine i definisati program praćenja uticaja na životnu sredinu u toku izvođenja, funkcionisanja projekta kao i u slučaju havarije.

Imajući u vidu predhodno navedeno, odnosno činjenicu da je odlučeno o potrebi procjene uticaja, to je nosiocu projekta, utvrđena obaveza izrade Elaborata procjene uticaja kao što je odlučeno u tački 2 ovog rješenja.

Nosioци projekta, „ALLAMONT“ d.o.o., „PHOENIX CO“ d.o.o., „MONTE CO“ d.o.o, mogu, shodno odredbama člana 15 Zakona, podnijeti Agenciji za zaštitu životne sredine zahtjev za određivanje obima i sadržaja Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Nosioци projekta, „ALLAMONT“ d.o.o., „PHOENIX CO“ d.o.o., „MONTE CO“ d.o.o su dužni, shodno odredbama člana 17 Zakona, podnijeti Agenciji za zaštitu životne sredine zahtjev za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi procjene uticaja.

Shodno navedenom, Agencija za zaštitu životne sredine je na osnovu sprovedenog postupka odlučivanja o potrebi izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, po zahtjevu nosioca projekta, odlučila kao u dispozitivu ovog rješenja.

**Uputstvo o pravnoj zaštiti:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ovog organa.

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR

