

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

**INVESTITOR: RADOMAN MANDIĆ**

**OBJEKAT: HOTELSKO - APARTMANSKI**

**LOKACIJA: BUDVA**

**decembar 2022. god.**

---

## **1. OPŠTE INFORMACIJE**

*Podaci o nosiocu projekta:*

Investitor: **Radoman Mandić**

Kontakt osoba: **Dragan Bujković**

Adresa: **Hotel „Bracera”, Donji Bulevar BB, 85310 Budva**

Broj telefona: **+382 69 040 603**

e-mail: **hotelanita@t-com.me**

*Podaci o projektu*

Pun naziv projekta: **HOTELSKO-APARTMANSKI OBJEKAT**

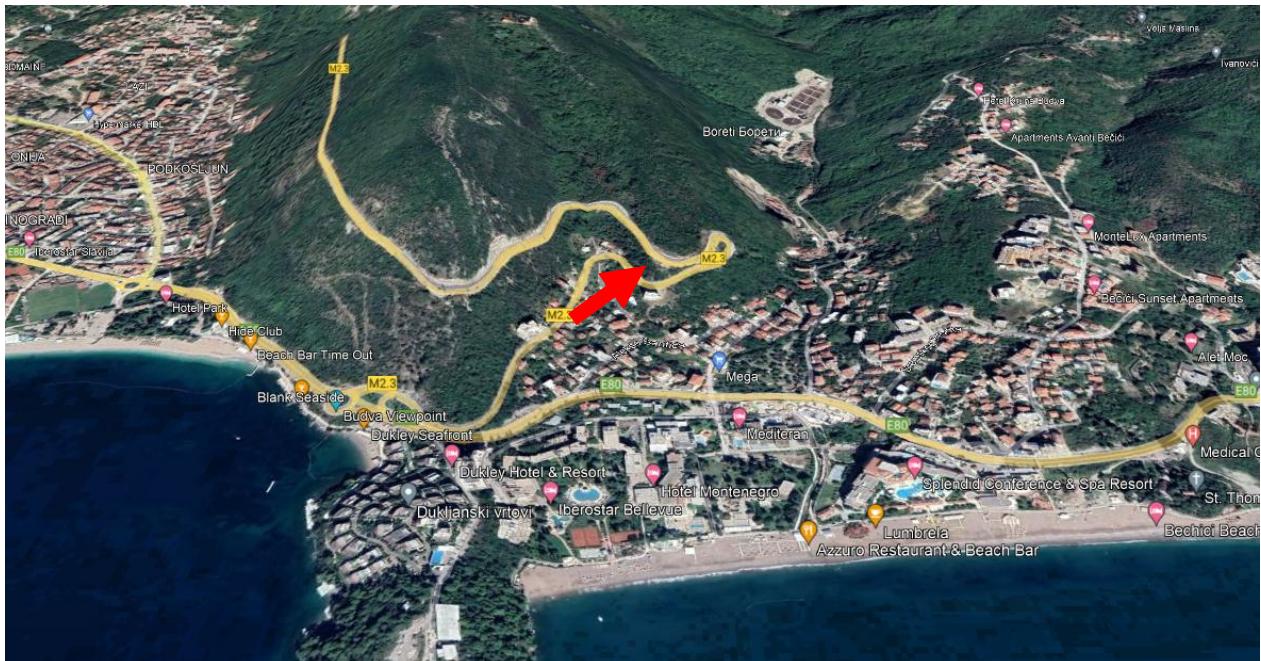
Lokacija: **OPŠTINA BUDVA**

## 2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja hotelsko-apartmanskog objekta, nalaze se u zapadnom dijelu Bečića, iznad i ispod magistralnog puta Budva-Cetinje, odnosno na urbanističkoj parceli UP 55.1, koju čini katastarska parcela br. 770 KO Bečići, blok br. 55, u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana Bečići.

Površina urbanističke parcele UP55.1 iznosi 724.89 m<sup>2</sup>.

Položaj lokacije objekta u Bečićima prikazana je na slici 1, dok je na slici prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Položaj lokacije u Bečićima (označen strelicom)



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

Postojeći izgled dijela lokacije prikazan je na slici 3 a i b.



**Slika 3.** Postojeći izgled dijela lokacije

Teren lokacije je travnato-kamenita površina, većim dijelom obrastao niskim rastinjem i u padu je prema jugu, odnosno prema moru. Na lokaciji nema objekata.

Kota terena na sredini lokacije iznosi 71 mm.

U morfološkom pogledu šire područje lokacije pripada priobalnom dijelu. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, antropogeno izmijenjene-urbanizovane teritorije posebno sa južne strane lokacije, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora i u zaleđu užvišenja, tj. brda.

Sa pedološkog aspekta na lokaciji i njenom užem okruženju prisutno je smeđe mediteransko erodirano zemljište na flišu.

U geološkoj građi šireg područja lokacije učestvuju raznovrsni sedimenti trijaske, jurske, kredne i kvartarne starosti..

Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena, te poroznosti, može se izdvojiti kompleks srednje propusnih sedimenata i nepropusne stijene.

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

Na lokaciji nema površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 650 m vazdušne linije.

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

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

---

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

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

Uže okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada slabo naseljenom području.  
U širem okruženju lokacije posebno sa južne strane prema moru nalazi se veći broj individualnih stambenih i turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Na tom području u toku turističke sezone, broj posjetilaca se enormno povećava, zvog njegove atraktivnosti, kao i velikog broja smještajnih kapaciteta.

Područje sa sjeverne strane lokacije nije izgrađeno.

Pristup lokaciji je moguć sa magistralnog puta Cetinje-Budva sa njene sjeverne i južne strane.  
Od infrastrukturnih objekata u okruženju lokacije postoji elektroenergetska, vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-563/3 od 26. 04. 2017. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 55.1, koju čini katastarska parcela br. 770 KO Bečići, blok br. 55, u zahvatu Detaljnog-urbanističkog plana Bečići, Opština Budva.

Urbanističko tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Projektno rješenje objekta, rađeno je na osnovu dostavljenog situacionog plana - geodetskog snimka sa katastarskom predstavom i nanešenim granicama urbanističke parcele, urbanističko-tehničkih uslova i projektnog zadatka Investitora.

Uporedni prikaz planskim dokumentom dozvljenih i ostvarenih kapaciteta na bazi idejnog rješenja dat je utabeli 1.

**Tabela 1.** Uporedni prikaz ispunjenja planskih parametara

<b>Urbanistički parametri</b>	<b>Iz projekta</b>	<b>Zadato UT uslovima</b>
Površina U.P.55.1	<b>724.90 m<sup>2</sup></b>	<b>724.90m<sup>2</sup></b>
Kat.parcela br.	<b>kat.parcela br.770</b>	<b>kat.parcela br.770</b>
Max indeks izgrađenosti	<b>2.72</b>	<b>3.50</b>
Max indeks zauzetosti	<b>0.49</b>	<b>0.58</b>
Max BRGP	<b>1989,06m<sup>2</sup></b>	<b>2.537,15m<sup>2</sup></b>
Max P pod objektom	<b>359,27m<sup>2</sup></b>	<b>420,44m<sup>2</sup></b>
Min rastojanje objekta od susjedne parcele	<b>2.00m</b>	<b>2.00m</b>
Spratnost	<b>Su+P+5</b>	<b>P+5</b>
Parking mjesta	<b>27</b>	<b>1 PM/apartmanu 1 PM/6 hotelskoh soba 1 PM / 2 stola sa 4 stolice</b>

Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UT uslovima.

#### *Funkcionalno rješenje*

Projektovan je hotelsko-apartmanski objekta sptatnosti Su+Pr+5.

Izgradnja objekata je planirana u dvije faze:

- faza-A: garaža + prizemlje + I sprat
- faza-B: II sprat + III sprat + IV sprat + V sprat.

Po etažama su projektovani sledeći sadržaji:

- Suteren (garaža, dvije ostave, tampon zona sa stepeništem i liftom, prostorije za vodovodne i strujne potrebe),
- Prizemlje (ulazni hol, stepenište, lift i četri hotelske sobe),
- I sprat (stepenište, lift i pet hotelskih soba),
- II sprat (poseban ulaz sa bočne strane u objekat, stepenište i pet apartmana),
- III sprat (stepenište i pet apartamana),
- IV sprat (stepenište i pet apartmana),
- V sprat (restoran sa sledećim sadržajem: ulaz u restoran, recepcija, kancelarija, kuhinja sa ekonomskim ulazom, sanitarije, restoranski prostor sa smještajem gostiju).

U ukopanom suterenskom-garažnom-prostoru se nalazi 24 parking mjesta po principu Single Pit nezavisnog sistema parkiranja vozila jednog iznad drugog sa jamom i 3 parking mjesta na gornjem otvorenom parkingu, što je ukupno 27 PM.

Garaža ima jedan ulaz/izlaz u središnjem dijelu. Širina ulice je 5,5 m, a dimenzije parking mjesta 5x2,5 m. Uz korišćenje neophodne vertikalne signalizacije, kako bi se obezbjedio kvalitetan i bezbjedan kontakt sa saobraćajnicom.

Prizemlje i sve nadzemne etaže isprojektovane su sa spratnom visinom od h=3,06 m.

Objekat ima 4 ulaza.

Komunikacija između etaža je ostvarena preko stepeništa i lifta.

Osobama sa invaliditetom je omogućen pristup preko lifta do kojeg se dolazi na nivou suterenske etaže. Na vrhu objekta je predviđen zeleni krov površine 317,6 m<sup>2</sup>.

3D prikaz objekta poslovnih djelatnosti na lokaciji dat je na slici 4.



Slika 4. 3D prikaz hotelsko-apartmanskog objekta na lokaciji

Prednji suterenski zid će biti ozelenjen puzavicama ili mediteranskim borićima pored trotoara. Planom je predviđena pješačka staza - sa stepeništem na istočnoj strani uz urbanističku parcelu 55.1 koja kreće od trotora uz magistralni put Cetinje-Budva i kontaktira objekat i sa gornje i sa donje strane. Garaža ima jedan ulaz/izlaz u sredisnjem dijelu. Širina ulice je 5,5 m, a dimenzije parking mjesta 5x2,5m. Uz korišćenje neophodne vertikalne signalizacije, kako bi se obezbjedio kvalitetan i bezbjedan kontakt sa saobraćajnicom.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 2.

Tabela 2. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Suteren	348,52	374,61
2.	Prizemlje	250,04	287,59
3.	I Sprat	268,29	318,16
4.	II sprat	267,63	334,36
5.	III sprat	267,63	337,68
6.	IV sprat	260,49	337,68
7.	V sprat	319,32	359,27
<b>UKUPNO:</b>		<b>1.981,92</b>	<b>2.349,35</b>

Ukupna neto površina objekta iznosi 1.981,92 m<sup>2</sup>, a bruto 2.349,35 m<sup>2</sup>.

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

Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta, te sa organizacijom, oblikovnim i nivелacionim rješenjem parternih površina.

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

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

Objekat je projektovan u sistemu AB-platana, AB stubova i horizontalnih i vertikalnih AB-seklaža. Medjuspratna konstrukcija je puna armirano-betonska ploča debljine 16-18-20 cm. Osim AB-platana zidovi su formirani od glinenih giter blokova debljine 10 ili 20 cm.

---

Prilikom izrade ove dokumentacije posebno se vodilo računa o strukturi i nosivosti tla, podzemnim vodama, klimatskim, seizmičkim i ostalim uslovima koji su od značaja za statički proračun i izbor konstrukcije.

Treba istaći da je konstrukcija objekta savremeno koncipirana i da tehnološki odgovara uobičajenoj građevinskoj praksi za ovu vrstu objekata.

Materijali predviđeni za realizaciju projekta su prirodnog porjekla i zadovoljavaju sve arhitektonsko konstruktivne zahtjeve.

Obrada objekta je prilagođena njegovoj funkciji.

Fasadni zidovi su obloženi u sistemu „DEMIT“ debljine 8 cm sa svim slojevima fasade i uz upotrebu „Fundermarksa“ (sa teksturom drveta) u pojedinim dijelovima preko podkonstrukcije (ventilisana fasada) kada je stiropor zaštićen mrežicom i jednim slojem lijepka. Fasadni zidovi objekta, obrađuju se bavalitom u sivoj boji (RAL 7012) i u bijeloj boji (RAL 9016).

Garaža je obložena bunjastim kamenom.

Przemlje i ulazi su obloženi kamenim pločama preko termoizolacije uz upotrebu armaturnih mreže - Q122.

Ravan krov je zeleni i projektovan sa svim hidro i termo izolacionim slojevima.

Primjenjeni materijali i završne obrade po etažama:

- Vertikalne komunikacije materijalizovane su u mermernim pločama.
- Ulagani hodnici u prizemlju su materijalizovani u mermernim pločama.
- Podovi kupatila i kuhinje sa granitnim keramičkim pločicama "A" klase.
- U dnevnim, trpezarijskim i spavačim prostorijama postavljen je hrastov parket u linearnom slogu standardnih dimenzija.

Unutrašnji zidovi su gletovani i molerisani ili obloženi keramičkim pločicama. Visina postavljanja keramike u kuhinjama je  $h=150-160$  cm. U kupatilima keramika se stavlja do kontakta sa plafonom.

Spoljni zidovi imaju termičku a u suterenu i hidro-izolacionu zaštitu.

Vrata su od čamove i hrastove građe suvim postupkom ugrađena sa obodnim lajsnama i duplo šperovana i završno lakirana 2 puta.

Spoljna bravarija je od plastificiranih eloksiranih profila sa termo prekidom i termopan staklima u paketu 6+12+4 mm. Vrata i prozori su opremljeni svim potrebnim okovom i moraju imati vodo ne propusnost i neophodnu otpornost na udar vazdušne struje.

Na balkonima su planirane staklene ograde i žardinjere sa zelenilom koje će pozitivno uticati na spoljni izgled objekta dajući mu karakter ozelenjene arhitekture.

### ***Prateće 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.

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

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

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojave požara.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: priključak na telekomunikacionu infrastrukturu, strukturalni kablovski sistem, sistema distribucije TV signala, sistem interfona, sistema detekcije i dojave požara i sistema CO detekcije u garaži.

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

- grijanje i klimatizacija restorana i apartmana.
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,

- 
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i
  - ventilacija garaže.

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

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

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

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

U objektu je predviđena automatska stabilna instalacija za gašenje požara - sprinkler instalacija.

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

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

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža.

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

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

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uredjaja odvoditi u gradsku kanizacionu mrežu.

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

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u uličnu kanalizaciju.

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

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

### **Otpad**

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

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

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

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

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

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

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

---

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

### **Otpad u toku eksplotacije**

U toku eksplotacije objekata, može da nastane otpad koji se sakuplja u separatoru i komunalni otpad. Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u sparatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

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

#### **4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU**

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

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

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije hotelsko-apartmanskog objekta, u Bečićima na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

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

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarnе vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa rampe garaže, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakin tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo precišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakin tečnosti (goriva, masti i ulja).

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

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

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karaktera sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Površina predmetne lokacije sa stanovišta flore i faune u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za nju bio od velikog značaja.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi. Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

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

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

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

---

## **5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU**

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji hotelsko-apartmanskog objekta na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekta značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti u slučaju akcidenta.

### ***Obrazloženje***

Pošto se radi o izgradnji objekta doći će do izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, što će imati određeni uticaj na neke segmente životne sredine.

Nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.

U toku izgradnje objekta, uslijed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, uslijed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalitetu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetskog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od objekta, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetsko zračenje neće biti.

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

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u gradsku fekalnu kanalizaciju, koja se nalazi na oko 100 m udaljenosti od lokacije, dok će se atmosferske vode sa rampe garaže, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakin tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separatore gdje će se vrši njihovo precišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakin tečnosti (goriva, masti i ulja).

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16). Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

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

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

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

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

Tokom izvođenja i funkcionisanja objekta imajući uvid u njegovu veličinu doći će do uticaja na karakteristike pejzaža.

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, klima i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan.

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

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvid u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne

---

supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

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

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

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

## **6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA**

Izgradnja hotelsko - apartmanskog objekta, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Bečića.

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

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, 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 može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

### ***Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima***

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

Osnovne mjere su:

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

### ***Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta***

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

Osnovne mjere su:

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

---

## **Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta**

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

U tom smislu potrebno je:

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

## **Mjere zaštite u slučaju akcidenta**

### **Mjere zaštite od požara**

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

### **Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja**

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

U mjeru zaštite spadaju:

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

---

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

---

## **7. IZVORI PODATAKA**

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu hotelsko-apartmanskog objekta u Bećićima urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

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

### **Zakonska regulativa:**

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

### **Projektna dokumentacija**

- Idejno rješenje izgradnje hotelsko-apartmanskog objekta u Bećićima, Opština Budva.

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODROČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-522/17  
Datum: 23.03.2017.



Katastarska opština: BEČIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 770

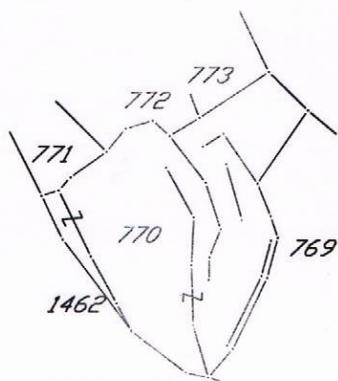
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4  
682  
900  
571  
500  
571  
500

↑  
4  
682  
900  
571  
500  
S  
|||

4  
682  
800  
571  
500  
571



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrascic:

*[Signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*

Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Sekretariat za urbanizam i održivi razvoj

Broj: 06-061-563/3

Budva, 26.04.2017. godine



Sekretariat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MANDIĆ RADOMANA 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 Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 55, Urbanistička parcela broj: 55.1, koju čini katastarska parcela 770 KO Bečići**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a i člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, izabere namjenu predmetnog objekta.

#### Jednoporodično stanovanje po karti namjene površina

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – jednoporodino stanovanje.

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (strana 398).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

#### TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a

U tekstualnom djelu DUP-a poglavljje 5.3.1. U.T.U. za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem (strana 398), navedeno je sledeće:

“Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom.”

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 19 stav dva, tri i četri definisana je namjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.

### **VILA ili HOTEL po članu 62b**

Članom 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se utu za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića mogu izdati ako lokacija namjenjena planskim dokumentom za stanovanje ili poslovnu djelatnost nije privедена namjeni. U konkretnom slučaju predmetne urbanističke parcele su neizgrađene.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile, koja je shodno članu 3 tačka 1 svrstana u primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Članovima 6 do 14 Pravilnika definisana je namjena I sadržaj hotela, malog hotela, boutique hotela, garni hotela, apart hotela, condohotela, hostela, pansiona I motela, koji su shodno članu 3 tačka 1 svrstani u primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

### **Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat**

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata ureden je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. 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, ljetne 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.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 1051 za KO Bečići, od 22.03.2017.godine, na katastarskoj parceli 770 upisan je pašnjak površine 774m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnositelac zahtjeva.

#### 4. 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	MAX. PREPORUĆENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 55.1	724,89	2537,12	422,85	3,50	0,58

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3, strana 398)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spretnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

Na osnovu **Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14)** u nadzemne etaže računaju se: suteren, prizemlje i spratovi , a u podzemne etaže: podrum.

#### 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualem delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3 strana 398)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

**Građevinska linija** je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

**Bočna građevinska linija** je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a) i „bočna građevinska linija 0,75m-1,0m od granice parcele“, a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spratnost \*:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m ako je oblik parcele nepravilan.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m-2,5m ako je oblik parcele nepravilan

### **Zadnja građevinska linija**

Obzirom da urb.parcela izlazi na dve ulice nema zadnje građevinske linije već su date dve glavne građevinske linije u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spretnost \*:

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 2,5m ako je oblik parcele nepravilan.

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

### **Kota prizemlja**

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

**Krovovi** su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovље ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovla iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovla do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavljje 5.3 strana 398)

## 6. 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 seismološke 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.

## 7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavljje 5.12. strana 403)

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 ), predviđela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## 8. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 398)

## 9. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, 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. Predviđjeti 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 predviđjeti 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. Predviđjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predviđjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

## 10. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA 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 od DOO Vodovod i Kanalizacija Budva.

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.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve i Direkcije za saobraćaj Crne Gore.

U slučaju kada se predmetna parcela izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakoan o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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 Direkcije za saobraćaj. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarno zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 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.

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom/rekom ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove/Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu i finansije/Uprave za vode.

U okviru DUPa 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)

## 11. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, u širini od najmanje 3,0m .

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu datom u tabeli, odnosno 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi .

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397).

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
objekti ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana - 6 soba

## 12. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠČENJE ENERGIJE

UTU broj 06-061- 563/3 od 26.04.2016.godine

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 vještaku 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).

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), predviđela 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.

### **13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

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 (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 47. 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.

### **14. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće predviđeti 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. Poštjući 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. (tekstualni dio DUP-a poglavljje 5.14. strana 404)

## 15. USLOVI ZA ZAŠТИTU ŽIVOTNE SREDINE

Za 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 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 .

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 nađe 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.

## 16. 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 baštne), 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 primjerici 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).

## 17. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), 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.

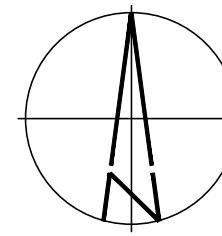
### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcella:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcella na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcella (čl. 60 važećeg Zakona). Idejno rješenje prikazuje urbanističko-arhitektonsku postavku svih urbanističkih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju lokacija planiranih objekata, pristup objektima, međusobna udaljenja....

Idejno urbanističko-arhitektonska rješenja su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta.

U slučaju da urbanističku parcelu čini više katastarskih parcella različitih vlasnika, potrebno je pribaviti saglasnost na revidovano idejno rješenje svih učesnika u urbanističkoj parcelli, ovjerenog kod notara.

## 18. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOŠI



Magistralni put Budva - Cetinje

A3

A4

KOTA TERENA

+83.50

K.O. MAINE  
K.O. BEČIĆI

A2

PREDMETNI  
SUOJ  
OBJEKAT

θ+3.50

θ+3.50

Magistralni put Budva - Cetinje