

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

## 1. OPŠTE INFORMACIJE

### Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta:	Bajković Ivan, Vujović Nikola, Vitaly Furnyka, Ruslan Turlakov
Ime i prezime odgovornog lica:	Nikola Dobriković
Kontakt osoba	Nikola Dobriković
Adresa:	Rafailovići bb, Budva
Telefon	+382 69 789 567

### Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta:	TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL – KONDO PET ZVJEZDICA ***** , 3Po+P+Mz+8
Lokacija:	UP 10.11, BLOK 10A, katastarske parcele br. 2392 i 2393 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore – opštinski propisi 25/11)

## 2. OPIS LOKACIJE

Lokacija za izgradnju definisana je kao UP 10.11, BLOK 10A koju čine k.p. 2392, 2393, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ – izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore – opštinski propisi 25/11) u Budvi, ukupne površine od 863,24 m<sup>2</sup>. koja je u vlasništvu Anđus (Steva) Voja.

Predmetne urbanističke parcele čine dio bloka broj 10A, i nalaze se na jugozapadnom dijelu bloka, sa južne i zapadne strane ovičena saobraćajnicama, (Ulica Mila Milunovića, Mediteranska ul. I Slovenska obala). dok se sa sjeverne strane nalazi u neposrednoj blizini Centralnog Vrtića “Ljubica Jovanović Maše”.

Teren je približno ravan sa blagom denivelacijom, od cca 2.27m n.v. sa jugozapadne strane predmetne urb. parcele ka jugoistočnoj strani do cca 1.75m n.v. Kota ±0,00 se nalazi na apsolutnoj koti +2,67 n.v.



Karta 1: Položaj predmetne lokacije, Budva





*Slika 1: Trenutni izgled lokacije*



### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Predmetna lokacija za gradnju definisana je na osnovu geodetskog snimka sa ažurnom katastarskom podlogom.

Predviđena je izgradnja turističkog objekta - Hotela - sa poslovanjem po principu KONDO, pet zvjezdica \*\*\*\*\* , sa tri podzemne etaže kao i pomoćnim i pratećim prostorijama.

Predmetne urbanističke parcele čine dio bloka broj 10A, i nalaze se na jugozapadnom dijelu bloka, sa južne i zapadne strane oivičena saobraćajnicama, (Ulica Mila Milunovića, Mediteranska ul. I Slovenska obala). dok se sa sjeverne strane nalazi u neposrednoj blizini Centralnog Vrtića "Ljubica Jovanović Maše".

Teren je približno ravan sa blagom denivelacijom, od cca 2.27m n.v. sa jugozapadne strane predmetne urb. parcele ka jugoistočnoj strani do cca 1.75m n.v. Kota  $\pm 0,00$  se nalazi na apsolutnoj koti +2,67 n.v.

Objekat je spratnosti 3Po+P+Mz+8. Slobodne površine na parceli zauzimaju 345.81 m<sup>2</sup>, što je više od predviđenog (345.30 m<sup>2</sup>).

Ispod objekta, a u okviru parcele predviđen je garažni prostor za potrebe rješavanja mirujućeg saobraćaja predmetnog objekta. Potreban broj parking mjesta (PM/GM) obezbijeđen je u okviru sopstvene parcele, kao garažnamjesta (GM) u podzemnim etažama -3,-2, a prema normativu za komercijalno-uslužne djelatnosti 1 GM / 2 apartmana ili 6 soba. Na predmetnoj lokaciji predviđen je objekat sa ukupno 56 smještajnih jedinica, od toga 9 apartmana i 47 soba. Ukupan potreban broj parking/garažnih mjesta koristeći ovaj parametar iznosi  $1 \times 47 / 6 = 7,8 = 8$  GM,  $+ 1 \times 9 / 2 = 4,5 = 5$  GM. Što ukupno iznosi 13PM/GM. Takođe za poslovanje predviđeno je 1PM/75m<sup>2</sup> bruto površine što je u konkretnom slučaju 1PM/GM. Ukupno potrebno parking mjesta za predmetni objekat je 14.

Tehničkom dokumentacijom u garaži etaže -3 predviđen je prostor za garažiranje do GM (12x2GM primjenom WOHR Parklift 461 garažnog sistema), a na etaži -2 obezbijeđeno je 12 GM, čime je ukupan broj PM/GM=36 čime je zadovoljen i ovaj uslov. Od ukupno 36PM obezbijeđeno je 3PM za lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom. Garažiranje vozila planirano je putem rotacione platforme ParkDisc D450, koja omogućava vozilima da se uparkiraju sa planirane pristupne saobraćajnice.

Objekat je predviđen u zadatim građevinskim linijama. Osnova objekta je pravougaonog oblika. Po svojoj formi planirani objekat odiše duhom savremene arhitekture. Objekat se ističe geometrijskom pravilnošću, raščlanjen velikim pravougaonim staklenim površinama, horizontalama i vertikalama obloženim kamenim fasadnim pločama. Predmetni objekat, za koji je predviđena izgradnja, je slobodnostojeći objekat, sa pogledom na more, park i ulicu.

Projektom se predviđa interpolacija objekta u granicama planom predviđenih građevinskih linija tako da svojom spratnošću i oblikovnim arhitektonskim rješenjem uskladi zahtjeve

arhitektonskog oblikovanja u smislu postojećeg arhitektonskog stila objekata koji čine formalnu cjelinu. Uzimajući u obzir neposrednu bliskost predmetne parcele sa parcelom i objektom Royal gardens (razdvaja ih ulica Mila Milunovića) koji sadrži određene kvalitete prostornog iskaza, predmetni projekat je rađen da korespondira sa pomenutim objektom i kao objekat na uglu, bude zadovoljavajući arhitektonski orijentir u prostoru.

Projektom je omogućeno kretanje "oko" novoplaniranog objekta pozicioniranjem kolskog i pješačkog pristupa sa jugoistočne strane, gdje se planira glavni natkriveni ulaz u Hotel i rotacionu platformu za garažiranje vozila. U okviru planiranja izgradnje novog objekta, planira se uklanjanje postojećeg objekta u izgradnji, u skladu sa čl.113 i čl.114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20).



*Slika 2: Planirani izgled objekta (3D)*

### **Konstrukcija i materijali**

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, predviđena je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala prije svega građevinskog kamena za oblaganje hodnih površina. Široka primjena kamena predviđena je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U parteru se predviđa 140.84 m<sup>2</sup> površine popločanja, dok je učešće zelenila 245.11 m<sup>2</sup>. U Obradi fasada predviđene su svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem - bjela, bež, siva, oker i sl. Kod

primjene materijala u završnoj obradi fasada koristiti samo materijale otporne na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

Fasada je predviđena u:

1/ STRUKTURALNA FASADA neutralnih i nedominantnih boja, FLOT staklo 6/12/6 , u aluminijumskom ramu RAL 7001

2/VENTILISANA FASADA - Kamene fasadne ploče na potkonstrukciji d=3cm, štokovane, četkanе, u svijetloj boji (RAL 7001) , obavezno usklađena sa bojama na postojećim objektima.

Kamen je, lokalni autohtoni kamen svijetlijih sivih nijansi iz lokalnih majdana (Kamenari Liješevići, Danilovgrad ili sl.) završno obrađen pikovanjem klesanjem i rezanjem.

Ograde se predviđaju konzolne, providno kaljeno lamelirano staklo 10/1/10mm, nosač - al.profil RAL 7001. Ukupna visina ograde je min.110cm.

Svi otvori moraju biti zastakljeni termopan staklom sa niskim koeficijentom prolaza toplote. Staklo od neutralnih i nedominantnih boja.

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice debljine 20 cm, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takođe, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune rade se kao strukturalna fasada. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od duplih gispanih ploča na potkonstrukciji sa izolacionom ispunom. Instalacione vertikalne se oblažu gipsom.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi stirodurom u debljini 5cm koji se dodatno štiti od prodora vlage.

Hidroizolacija se predviđa ispod temeljne ploče na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih krovova objekta, kao i u okviru poda terasa i mokrih čvorova.

Termoizolacija se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom kao strukturalna, a dijelom od kamenih fasadnih ploča sa termoizolacijom od kamene vune debljine 5 cm.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili pvc profila .

Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom.

Spoljašnje ograde se rade kao staklene.



Krovovi se završno pokrivaju svim neophodnim slojevima za zaštitu od atmosferskih uticaja i slojem zemlje za sadnju ekstenzivnog krova. Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom.

Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvodjenje atmosferske vode vršiti prema skrivenom oluku.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom, prirodnim kamenom i keramikom.

Plafoni unutrašnjih prostorija predviđaju se kao spuštene plafoni, u mokrim čvorovima se radi spuštene plafon.

Unutrašnji zidovi se gletuju i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obradjuju keramikom u visini do spuštenog plafona.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.

### ***Uređenje terena***

Predviđa se ukupno u parteru 207.78 m<sup>2</sup> ozelenjenih slobodnih površina na parceli. U parteru se predviđa 145.11 m<sup>2</sup> površine popločanja, koje se predviđa u granitnim protukliznim R13, pločama neutralnih boja (RAL 7035, RAL 7044 ili slično), otpornim na atmosferskenuslove date lokacije.

Takođe ovim projektom je obezbijeđeno značajnije učešće zelenila na krovu objekta, kao i na spratovima, djelovi terasa planiraju se ozeleniti. Poseban segment arhitektonskog rješenja enterijera i komunikacije unutar objekta predviđen je sa galerijskim hodnicima koji na ploči iznad prizemlja (Mz) formiraju zelene atrijume u površini 22.96 m<sup>2</sup> u zatvorenom prostoru, dok se na tipskim spratovima takođe nalaze atrijumi sa zelenilom na oba kraja hodnika. Ukupno učešće zelenila na objektu pored navedenog učešća zelenila u parteru iznosi 617,61m<sup>2</sup>. Ukupno učešće zelenila na parteru i objektu iznosi 825,39 m<sup>2</sup>.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja projektant je vodio računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Postori između ulice i objekta ozelenjeni su dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta na dijelovima pored objekta.

Uređenje zelenih i slobodnih površina predviđeno je po ugledu na stare i postojeće vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru.

Prilaz licima sa smanjenom pokretljivošću obezbijeđen je sa istočne strane. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati

mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

### ***Instalacije***

Predviđa se priključenje objekta na gradsku infrastrukturu predviđenu planom.

Kapacitet kondo hotela iznosi 57 apartmana, odnosno 132 kreveta, odnosno 264 osobe.

Potrošnja vode 80l/gostu iznosi 21.120l. Potrošnja struje 12kW/apartman iznosi cca 800 kW + 300kW zajedničke potrošnje.

#### **4. VRSTE I 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 projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa aspekta 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.

Uticaj prilikom izgradnje turističkog objekta u Budvi, biće lokalnog karaktera.

Do narušavanja kvaliteta (lokalnog) vazduha može doći uslijed uticaja lebdećih čestica (prašina) prilikom uređenja prostora, odnosno rada mehanizacije koja je potrebna za izvođenje radova (kopanje, nasip itd.)

Planirani projekat se nalazi na lokaciji koja je naseljena (gradski tip naselja, centar), i obzirom da se u blizini planiranog objekta nalaze turistički i ugostiteljski objekti i udaljen je od obale mora oko 95 metara vazdušne linije, potrebno je postaviti zaštitnu ogradu tokom izgradnje, duž čitave parcele koja je obuhvaćena projektom, kako bi se intenzitet izvođenja radova ublažio na okolno područje.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izvođenja radova predmetnog projekta, privremenog je karaktera.

Tokom izvođenja radova samog projekta, direktnog uticaja na obalu mora neće biti jer radovi nisu direktno vezani za obalu mora, a i sama obala je već prethodno urbanizirana izgradnjom. Tokom funkcionisanja objekta, na morsku vodu neće biti značajan, jer će se funkcionisanjem objekta



sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosfere vode sa manipulativnih površina i parkinga, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva vozila, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Nakon izvođenja radova i stavljanje projekta u funkciju, doći će do rehabilitacije zemljišta i uređenja prostora zelenilom u sklopu predmetnog projekta.

Područje je okruženo poslovnim, turističkim ugostiteljskim objektima, te je zemljište oko planiranog objekta već djelimično uzurpirano i urbanizirano, ali će doći dodatne uzurpacije izgradnjom predmetnog objekta.

Planirani objekat će imati uticajana floru i fauna djelimično , jer se u neposrednoj blizini nalazi park za odmor i rekreaciju. međutim, užurbanost i buka od gradskih i turističkih aktivnosti je već uticala na okolno područje (park npr.), te se dodatnim radovima, stanje okoliša neće drastično promijeniti.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata su mogući pošto je u pitanju područje koje se brzo razvija i gradi.

Projekat ne može imati prekograničan uticaj, jer obim svih aktivnosti izgradnje I funkcionisanja projekta neće biti toliki, da bi mogao dostići međunarodni nivo.

Obim izvođenja radova prilikom realizacije projekta su zahtjevni, međutim, sveukupni uticaji nisu jaki za širi okoliš, nego se odnose specifično na obuhvatno projektno područje.

Planirani projekat će imati uticaj na zemljište obuhvatnog područja. Doći do iskopavanja i uzurpacije zemljišta, koje se nalazi 95 metara od obale mora.

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

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri izgradnji objekta na životnu sredinu neće biti.

Tokom izgradnje objekta, usljed rada građevinske mehanizacije doći će do emitovanja štetnih gasova, jer će biti angažovana teška mehanizacija. Može doći do ispuštanja opasnih i otrovnih materija i neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali samo na gradilištu i u neposrednoj blizini. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

Izgradnjom objekta doći će do uzurpacije zemljišta, ali do značajnijeg gubitka neće doći, jer zemljište predmetne parcele se ne koristi u poljoprivredne svrhe.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati značajniju buku, koja se ističe u odnosu na uku od ostalih objekata u blizini.

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.

Tokom realizacije projekta javiće se građevinski otpad od izgradnje objekta, koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni i tehnološki otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Projekat neće dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života. Može doći jedino do veće koncentracije ljudi u određenom periodu: turistička sezona.

Objekat će imati određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, jer će doći do povećanja potrošnje vode i električne energije, kao i do povećanja protoka saobraćaja i količine komunalnog otpada.

Topografija okolnog područja i same lokacije objekta neće se značajno izmijeniti. U pitanju je objekat koji se planira svojim bojama uklopiti u ambijent drugih objekata u blizini. Po visini se neće mnogo isticati od ostalih objekata u blizini.

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.

Uticaji na lokalno stanovištvo biće privremeni (buka, prašina, vibracije i sl.), tokom izvođenja radova. Dalji uticaji neće biti zastupljeni kada se finaliziraju radovi i dođe do funkcionisanja objekta.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i funkcionisanja objekta 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 u vidu da se u i oko objekta neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala.

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i voda može doći uslijed curenja ulja i goriva iz vozila koja koriste usluge objekta tokom funkcionisanja, radom građevinske mehanizacije tokom izvođenja radova i sl. Ukoliko do toga dođe, neophodno je zagađeno zemljište označiti, ukloniti, skladištiti ga privremeno u zatvorenu 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 i prevoznih sredstava.



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

Izgradnja turističkog objekta planirana je radi povećanja kvaliteta smještaja, poslovanja i poboljšanja turističke ponude na području Budve. Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izgradnje i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Na osnovu analize svih karakteristika predmetne lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje, da su ostvareni osnovni uslovi za smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti 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 projekta, mjera zaštite u toku funkcionisanja projekta i mjera zaštite u slučaju akcidenta.

### ***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 projekta.

Osnovne mjere su:

- 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 Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

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

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

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegove privremene instalacije, postrojenja, oprema, kretanje radnika i vozila ne ometa i ne utiču na okolno područje i stanovnike.
- 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.
- Materijal od izgradnje projekta (šljunak, zemljište, korov i dr.) pri transportu na predviđenu lokaciju, treba da bude pokriven, kako se ne bi raznosio i ugrožavao okoliš.
- Potrebno je redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju, kako ne bi došlo do zagađenja lokalnih i magistralnih cesta.
- Pošto se u blizini projekta, na užoj i široj lokaciji, nalaze objekti, prilikom izgradnje je potrebno oko predmetnog projekta podignuta zaštitnu ogradu - zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolne životne sredine od prašine.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju zemljišta oko predmetnog projekta, koje je bilo uzurpirano izvođenjem radova, poslije završenih radova.
- Potrebno je ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.

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

U toku funkcionisanja projekta neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

-

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema, kretanje radnika i vozila ne ometa i ne utiču na okolno područje i stanovnike.
- 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 vjetrova i sušnog perioda redovno kvasiti sitan materijal, radi redukovanja prašine.
- Materijal od gradnje objekta pri transportu na predviđenu lokaciju, treba da bude pokriven, kako se ne bi raznosio i ugrožavao okoliš.
- Potrebno je redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju, kako ne bi došlo do zagađenja lokalnih i magistralnih cesta.
- Pošto se u blizini objekta, na užoj i široj lokaciji, nalaze drugi objekti, prilikom izgradnje je potrebno oko predmetnog objekta podignuta zaštitnu ogradu - zastor koja će spriječiti ugrožavanje životne sredine od prašine.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju zemljišta oko predmetnog objekta, koje je bilo uzurpirano izvođenjem radova na objektu, poslije završenih radova. Potrebno je 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 oko objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.
- Redovna kontrola svih instalacija u objektu, kako ne bi došlo do havarije i većih oštećenja i ugrožavanja radnika
- Obezbijediti dovoljan broj kontejnera za prikupljanje građevinskog i komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Vršiti redovnu kontrolu buke, odnosno mjerenje. Angažovati ovlaštenu firmu za mjerenje buke.
- Materijali i gotovi proizvodi koji se koriste u procesu obrade moraju se odlagati isključivo na za to predviđenim mjestima,
- U cilju smanjenja buke isključiti mašine kada nema potrebe za njihovim radom,
- Ne smije se vršiti bilo kakvo servisiranje vozila u krugu gradnje,
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekta i platoa.

## 7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje preradno poslovnog objekta, Pljevlja, 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 zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sljedeća:

### *Zakonska regulativa:*


- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19 i 82/20). - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10 i 43/15).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11 i 01/14).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16 i 74/16).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Pravilniku 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 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).

#### PLANSKA DOKUMENTACIJA I DRUGI IZVORI PODATAKA

- Zavod za hidrometeorologiju I seizmologiju: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>
- Izmjene i dopune DUP Budva Centar, DEL Projekt Budva, 2011.
- Izmjene i dopune prostornog plana Opštine Budva; Zavod za izgradnju "Budva" A.D. – Budva, 2009.
- [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p><b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME</b> Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj: 08-7961/10 Podgorica, 16.12.2022.godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva <b>VESELINA KALUĐEROVIĆA</b> izdaje:</p>	
<p style="text-align: center;"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>za izgradnju objekta u okviru površina namijenjenih za turističke sadržaje, na urbanističkoj parceli <b>UP 10.11, blok 10A</b>, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 2392 i 2393 KO Budva, u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“</b> – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 25/11), u Budvi.</p>	
<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>VESELIN KALUĐEROVIĆ iz Budve</b>
<b>1</b>	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>
<p>Shodno grafičkom prilogu br. 1 – <i>Ažurirana topografsko-katastarska podloga sa granicom plana</i>, na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti 8 – Prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na katastarskoj parceli br. 2392 KO Budva: <ul style="list-style-type: none"> <li>o porodična stambena zgrada, površine 188 m<sup>2</sup> i</li> <li>o dvorište, površine 400 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>- na katastarskoj parceli br. 2393 KO Budva: <ul style="list-style-type: none"> <li>o livada 2. klase, površine 267 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22).</p>	

2.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
2.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 5 – <i>Detaljna namjena površina</i>, u okviru urbanističke parcele UP 10.11, blok 10A, planirane su površine mješovite namjene (MN) i zelenilo za turizam (hoteli) (ZTH).</p> <p>Prema tekstualnom dijelu Plana, blok 10A se nalazi u kvartu 3 gdje je planirano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>pretežna namjena prostora:</b> površine namijenjene za turističke sadržaje;</li> <li>- <b>dopunska namjena prostora:</b> predviđaju se komercijalni sadržaji sa stanovanjem.</li> </ul> <p>U okviru ovog kvarta moguće je smjestiti sljedeće sadržaje kao prateće funkcije: u <b>bloku 10A</b> – stanovanje u funkciji turizma (višeporodično stanovanje sa djelatnostima (usluge i trgovine u prizemlju objekata)), poslovno-trgovački sadržaji sa smještajnim kapacitetima (poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva)), lokali (prodavnice mješovite i specijalizovane robe, butici, saloni), poslovni apartmani.</p> <p>Prema urbanističkim parametrima u tekstualnom dijelu plana, poglavlje <i>Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene</i>, urbanistička parcela za jedan objekat iznosi minimalno 1 000m<sup>2</sup>, dok površina predmetne urbanističke parcele, UP 10.11, blok 10A iznosi 863.24 m<sup>2</sup>.</p> <p>Takođe, prema procentualnom odnosu BRGP po namjenama, u bloku 10A turističke zone (turistička naselja i hoteli) zauzimaju 100% površine bloka. S tim u vezi, u nastavku su dati uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta.</p>
2.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p><b>Urbanistička parcela UP 10.11, blok 10A</b>, sastoji se od katastarskih parcela br. 2392 i 2393 KO Budva i nalazi se u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ – Izmjene i dopune</b>, u Budvi.</p> <p><b>Uslovi za parcelaciju:</b> Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu <i>Nacrta parcelacije – analitičkok-geodetski elementi</i>. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0m.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>

2.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p style="text-align: center;"><b>OPŠTI USLOVI GRAĐENJA</b></p> <p><b>Osnovni uslovi</b> Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list br. 9 - <i>Regulaciono rešenje</i> i list 8 - <i>Nivelaciono rešenje</i> i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupiti na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično djelovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).</p> <p>Nije dozvoljena izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u zoni između građevinske i regulacione linije,</li> <li>- na zemljištu namijenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine,</li> <li>- na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.</li> </ul> <p>Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.</p> <p>Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina).</p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru grafičkog priloga – <i>Regulaciono rešenje</i> list 9 i <i>Nivelaciono rešenje</i> list 8.</p> <p>Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.</p> <p>Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.</p>



Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema 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.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

#### **Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele**

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- o objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele;
- o mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija;
- o mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;
- o udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- o odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima;
- o odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

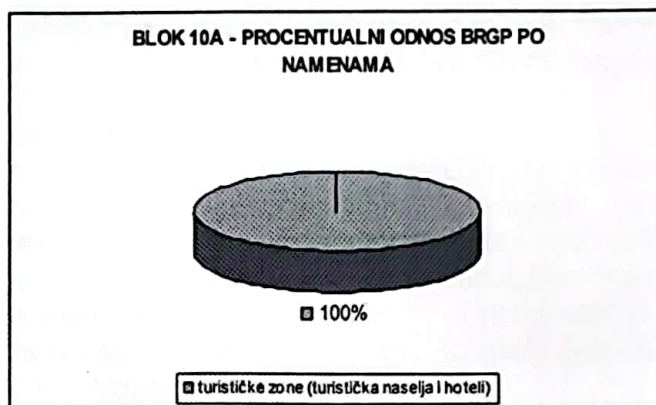
#### **BLOK 10**

##### Urbanistički pokazatelji

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10.11	863.24	517.94	345.30	3884.58	0.60	4.50
10.12	7441.51	4464.91	2976.60	33486.75	0.60	4.50

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10.12	33486.75	18367.13	306	184
10.11	3884.58	2130.65	36	21

BLOK 10	br. bloka	površina bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	10A	9642.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3437.67	35.65	0.00	0.00	0.00	0.00	4867.07	50.47	1337.75	13.88
NETO površine		8304.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3437.67	41.39	0.00	0.00	0.00	0.00	4867.07	58.61	0.00	0.00
BRGP	10A	37371.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37371.33	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



### USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i aparthotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi;
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja;
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli;
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.



### **Urbanistička parcela**

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>;
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m;
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m<sup>2</sup>.

### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

- građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta;
- minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - o slobodnostojeći objekti - 3,0 m;
  - o jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m;
- izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno;
- maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže;
- kota prizemlja je:
  - o na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - o na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

### **Izgradnja na parceli**

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namijene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

### **Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :**

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18),
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19),
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

3.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</b></p> <p>Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,</li> <li>• da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.</li> </ul> <p>Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.</p> <p>Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07).</li> <li>2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,</li> <li>4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),</li> <li>5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,</li> <li>6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,</li> <li>7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,</li> <li>8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,</li> </ol>



9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i

	<p>objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p>
4.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine.</p> <p>Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Budve, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredivog morskog dobra;</li> <li>- principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata;</li> <li>- principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);</li> <li>- principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).</li> </ul> <p><b>Zaštita voda</b></p> <p>Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Budve pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);</li> <li>- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;</li> <li>- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;</li> <li>- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).</li> </ul> <p><b>Obavezne mjere zaštite voda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mjere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;</li> </ul>



-u postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namjena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;

-obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;

-obavezan je tretman svih otpadnih voda;

-do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;

-svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);

-postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamjene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda;

-zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

#### **Zaštita vazduha**

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Budve sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitorniga i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mjere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

-obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;

-obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;

-preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;

-za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).

#### **Zaštita zemljišta**

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

-izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;

-zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;

-obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;

-za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja



na životnu sredinu prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

#### **Zaštita od buke**

Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mjere zaštite sprovodiće se, prije svega u zoni magistralnog puta:

- planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### **USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA**

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Budva-Centar prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup>,
  - na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
  - na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
  - na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
  - na parcelama objekata turističke namjene,
- Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim 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.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) 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.

Mjesta 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.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3477/2 od 29.11.2022. godine.</b></p>
--	--

#### 5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Shodno grafičkom prilogu br. 10 – *Hortikulturno rješenje*, na urbanističkoj parceli UP 10.11, blok 10a, planirano je zelenilo za turizam (hoteli).

br. bloka	P bloka m <sup>2</sup>	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
10	21622.80	0.00	0.00	12300.60	56.89	12300.60	56.89

Uvećanje fonda zelenila u javnim prostorima može se ostvariti na različite načine:

- Ozelenjavanjem površina, uređivanjem novih parkova i ozelenjenih javnih prostora u pojedinim područjima kojima postoji jasno izražen deficit i u kojima bi ovi prostori mogli postati kohezivni element lokalne zajednice, tj. mesto okupljanja. To je bitno i kada je reč o četvrtima pretežno individualnog stanovanja.
- Nove zelene površine mogu se ostvariti i adekvatnim izborom podloge za parking površine.
- Uvođenje novih drvoreda u svim ulicama u kojima je to moguće ostvariti u skladu sa dimenzijama ulice (izbor jednostrani ili dvostruki drvored) i njenom orijentacijom (drvored ne postavljati na severnoj strani u blizini objekta).
- Uvođenje novih drvoreda u svim ulicama u kojima je to moguće ostvariti u skladu sa dimenzijama ulice (izbor jednostrani ili dvostruki drvored) i njenom orijentacijom (drvored ne postavljati na severnoj strani u blizini objekta).
- Realizacija zaštitnog i izolacionog zelenila.

#### 6. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta 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.

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata



	za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).
<b>7.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta 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.  Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).
<b>8.</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
<b>9.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
<b>10</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.).
<b>11</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	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.
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>12.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 14 – <i>Infrastruktura rješenja, elektroenergetska mreža i postrojenja</i> i prema uslovima nadležnog organa.

Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:

TABELA br. 2

objekti ugostiteljstva	100-150 W/m <sup>2</sup> neto površine
objekti poslovanja	80-120 W/m <sup>2</sup> neto površine
škole i dečje ustanove	60-80 W/m <sup>2</sup> neto površine
ostale namene	30-120 W/m <sup>2</sup> neto površine

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

**12.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**

Prema grafičkom prilogu br.13 – *Infrastrukturna rješenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja* i prema uslovima nadležnog organa.

**Akt DOO “Vodovod i kanalizacija”, broj 01-8185/2 od 01.12.2022. godine.**

**12.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Prema grafičkom prilogu br. 12 - *Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima* i prema uslovima nadležnog organa.

**Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove – Opština Budva, broj 07-354/22-2057/2 od 30.11.2022. godine.**

**12.4. Ostali infrastrukturni uslovi**

**Telekomunikaciona mreža**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);

	<p>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>	
13	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
14	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p>	
	<p>/</p>	
15	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 10.11, zona 10A
	Površina urbanističke parcele	863.24 m <sup>2</sup>
	Površina pod objektima	517.94 m <sup>2</sup>
	Slobodne (neizgrađene) površine	345.30 m <sup>2</sup>
	BRGP	3 884.58 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	4.50
	Maksimalna spratnost objekata	P+8
	<p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p>	
	<p>Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzimaili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :</p>	



**KAPACITETI PARKING MESTA  
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

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

**JAVNE SLUŽBE**

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

**STANOVANJE**

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Prema poglavlju iz plana *UTU za izgradnju objekata mješovite namjene*, parametri za parkiranje su sljedeći:

<b>Namjena</b>	<b>Potreban broj PM, odnosno GM</b>
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine

**Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju**

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. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala

- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

### **Elementi oblikovanja i materijalizacija**

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...).

Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primjena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti u samom centru grada namijenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske cjeline. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmjeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola - objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi



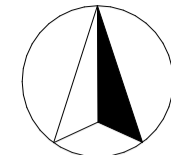
	<p>sa primijenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspjeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.</p>
	<p><b>Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</b></p> <p>Budući da broj sunčanih dana u Crnoj Gori, pa i na prostoru Budve, ima veću vrijednost nego u većini evropskih zemalja, čini se da je solarni potencijal slabo iskorišćen. Solarna električna energija je jedna od najskupljih obnovljivih vrsta energije. Njena cijena se znatno smanjila poslednjih godina sa pojavom novih tehnologija, ali reklo bi se da i dalje nije zgodna za stvaranje električne energije zbog visoke cijene prijemnika sunčevog zračenja i prateće opreme.</p> <p>Međutim, u uslovima posmatranog područja, ona je pogodna samo za stvaranje toplotne energije, gde je vrlo isplativa. Zato su solarni kolektori postali donekle popularni u domaćinstvima za grejanje tople vode.</p> <p>Umesto da takozvanu sanitetsku vodu, koja služi za tuširanje i pranje, greju električni grejači, to može da čini sistem baziran na sakupljanju energije Sunca i potpuno nezavistan od struje iz električne mreže.</p> <p>Najmanji kolektori imaju površinu od dva kvadratna metra i dovoljni su za zagrevanje vode u jednom domaćinstvu. Ovakvi sistemi su naročito isplativi za turističke objekte u kojima se greje mnogo vode.</p> <p>Energija Sunca se veoma efikasno može iskoristiti za proizvodnju toplote neophodne za grijanje prostora i zagrijavanje vode. Od ukupne energije koja se troši na ove namjene otpada čak 75-80%. U uslovima rastuće nesigurnosti u snabdijevanju energijom iz klasičnih izvora i njihovim stalnim poskupljenjem, solarni sistemi već sada predstavljaju pravo i ekonomično rješenje.</p> <p>Toplotna energija se može proizvoditi pomoću solarnih kolektora i toplotnih pumpi. Solarni sistemi mogu u potpunosti preko cele godine obezbediti potrebe za toplom vodom i u znatnoj meri za grejanjem. Ako se radi o niskoenergetskom objektu, odnosno pasivnoj solarnoj kući koja je termički dobro izolovana i u kojoj je instalirano podno ili zidno grejanje (potrebna temperatura vode do 35°C), u tom slučaju solarni kolektori mogu u potpunosti obezbediti toplotu neophodnu za grejanje prostora i vode. Solarni kolektori koriste energiju Sunca, a toplotne pumpe energiju iz zemlje, vode i vazduha.</p> <p>Solarno grejanje je proces zagrevavanja prostora, vode ili vazduha pomoću konvertovane sunčeve energije. Sunčeva energija zračenja se pretvara u toplotnu energiju uz pomoć toplotnih prijemnika sunčeve energije koji se obično zovu solarni kolektori. Energija može biti korišćena za grejanje prostora za boravak ljudi, tople vode za bazene ili vazduha za staklene bašte. Bilo koja površina izložena sunčevom zračenju može biti prijemnik toplote.</p> <p>Nekoliko jednostavnih pravila određuju oblik, vrstu i izgled solarnih prijemnika. Tamne površine više upijaju zračenja nego svetle, ukoliko je površina normalna na pravac zračenja dovoljna je manja površina prijemnika, ukoliko je prijemnik od metala tada se lakše prenosi toplota na radni fluid a izolacija prijemne ploče od okolnog prostora povećava efikasnost pretvaranja toplote. Postoji više vrsta solarnih kolektora:</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• ravni solarni kolektori: mogu se dobiti temperature fluida do 100 °C, jednostavne su konstrukcije, jeftinije i veoma su često u upotrebi;</li> <li>• solarni kolektori sa vakuumiranim cevima: sastavljeni su od niza staklenih cevi iz kojih je izvučen vazduh i čijom osom prolazi taman metalni prijemnik kroz koga protiče radni fluid.</li> </ul> <p>Za solarno grejanje u domaćinstvima se najčešće koriste ravni solarni sistemi mada je, zbog jeftinih kolektora, popularan i tip sa vakuumiranim cevima. Sastavni deo instalacije za solarno grejanje su redovno rezervoari a često i izmenjivači toplote. Ovako dobijena voda se koristi obično za sanitarne svrhe ali i za grejanje prostorija. Zbog niže temperature vode u cevima, obično se uz solarne panele preporučuje podno grejanje.</p> <p>Postoji poseban vid solarne arhitekture koji može doneti dobrobiti solarnog grejanja. To je izgradnja staklenih atrijuma, verandi ili Trombovog zida.</p> <p>Kombinacija arhitektonskih rešenja i solarnih kolektora se obično zove pasivno solarno grejanje. Ukoliko je ovakav sistem nadograđen kontrolnom elektronikom za automatizaciju grejanja, pumpama i drugom opremom, onda se uobičajeno naziva aktivno solarno grejanje. Pasivni sistemi su znatno jeftiniji, brže se otplaćuju i popularniji su dok su aktivni efikasniji i univerzalniji. Solarni sistemi grejanja, pasivni ili aktivni, predstavljaju nejeftiniji način korišćenja sunčeve energije.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
<b>DOSTAVLJENO:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- a/a</li> </ul>	
<b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	
	Branka Nikić
<b>M.P.</b>	potpis ovlašćenog službenog lica <i>Branka Nikić</i>

	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agencija za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3477/2 od 29.11.2022. godine</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove – Opština Budva, broj 07-354/22-2057/2 od 30.11.2022. godine</li> <li>- Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-8185/2 od 01.12.2022. godine</li> </ul>



S



0 1 2 3 4 5

URBANISTIČKI PARAMETRI

PARAMETRI	Urbanistička parcela	Katastarska parcela	Površina urbanističke parcele	BRGP u m <sup>2</sup>	Površina pod objektima u m <sup>2</sup>	Slobodne površine m <sup>2</sup>	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost / br. etaža
PREUZETI PREMA PLANU	URBANISTIČKA PARCELA 10.11, BLOK BR.10A	KP 23921 2393	863.24 m <sup>2</sup>	3.884.58 m <sup>2</sup>	517.94 m <sup>2</sup>	345.30 m <sup>2</sup>	4.50	0.60	3Po+P+8
POSTIGNUTI URBANISTIČKI PARAMETRI	URBANISTIČKA PARCELA 10.11, BLOK BR.10A	KP 23921 2393	863.24 m <sup>2</sup>	3.877.23 m <sup>2</sup>	517.43 m <sup>2</sup>	345.81 m <sup>2</sup>	4.49	0.59	3Po+P+Mz+8



Šira Situacija Ortofoto  
R1:500


±0.00  
Kota projekta ±0.00 se nalazi na apsolutnoj koti +2,67 mnnv

Projektant:	ARHIBIRO d.o.o. Budva Rafalovići bb mob +382 69 789 567 e-mail: dobrikovic@yahoo.com	Investitor:	Bajković Ivan, Vujović Nikola, Vitalij Furnyka i Ruslan Turlakov
Objekat:	HOTEL - KONDO PET ZVJEZDICA**** 3Po+P+Mz+8	Lokacija:	blok 10A dio UP 10.11 DUP "Budva centar" - izmjene i dopune, KP 2392,2393, KO Budva, Opština Budva
Glavni inženjer:	Nikola Dobriković, d.i.a. UPI 107/7-2919/2	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Nikola Dobriković, d.i.a. UPI 107/7-2919/2	Oznaka:	I010623
Saradnici:	Nina Šarčević, dipl.diz.ent Dragana Perunović, dipl.diz.ent	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA
Datum izrade i M.P.:		Razmjera:	1:500
Datum revizije i M.P.:		Prilog:	Šira Situacija Ortofoto
		Br. priloga:	#LayNoln
		Br. strane:	subset

10/3/2023, Budva





Projektant:	ARHIBIRO d.o.o. Budva Rafailovići bb mob +382 69 789 567 e-mail: dobrikovic@yahoo.com		Investitor:	Bajković Ivan, Vujović Nikola, Višaliy Furnyka i Ruslan Turlakov	
Objekat:	HOTEL - KONDO PET ZVEZDICA***** 3Po+P+Mz+8		Lokacija: UP 10.11. BLOK 10A, k.p. br. 2392 i 2393, KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva Centar“ - izmjene i dopune („Sl. List Crne Gore - opštinski propisi 25/11)		
Glavni inženjer:	Nikola Dobriković, d.i.a. UPI 107/7-2919/2		Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka: I010623
Odgovorni inženjer:	Nikola Dobriković, d.i.a. UPI 107/7-2919/2		Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Razmjera:
Saradnici:	Nina Šarčević, dipl.diz.ent Dragana Perunović, dipl.diz.ent		Prilog:	Uklapanje u ambijent 1	Br. priloga: #LayNoln Br. strane: Subset
Datum izrade i M.P.:	 10/3/2023, Budva		Datum revizije i M.P.:		