

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

INVESTITOR: „SUNRAF PLUS” d.o.o. - Budva

OBJEKAT: HOTEL SA 4*

LOKACIJA: BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA

decembar 2024. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: **„SUNRAF PLUS” d.o.o. - Budva**

Odgovorno lice: **Aleksandar Jovanović, izvršni direktor**

PIB: **03276406**

Kontakt osoba: **Aleksandar Jovanović**

Adresa: **Rafailovići BB, (Recepcija „Sunraf Luxe Apartments”)**

Broj telefona: **+382 69 505 935**

e-mail: **sunrafplus@gmail.com; rockler.sasa@gmail.com**

Podaci o projektu:

Naziv projekta: **HOTEL SA 4***

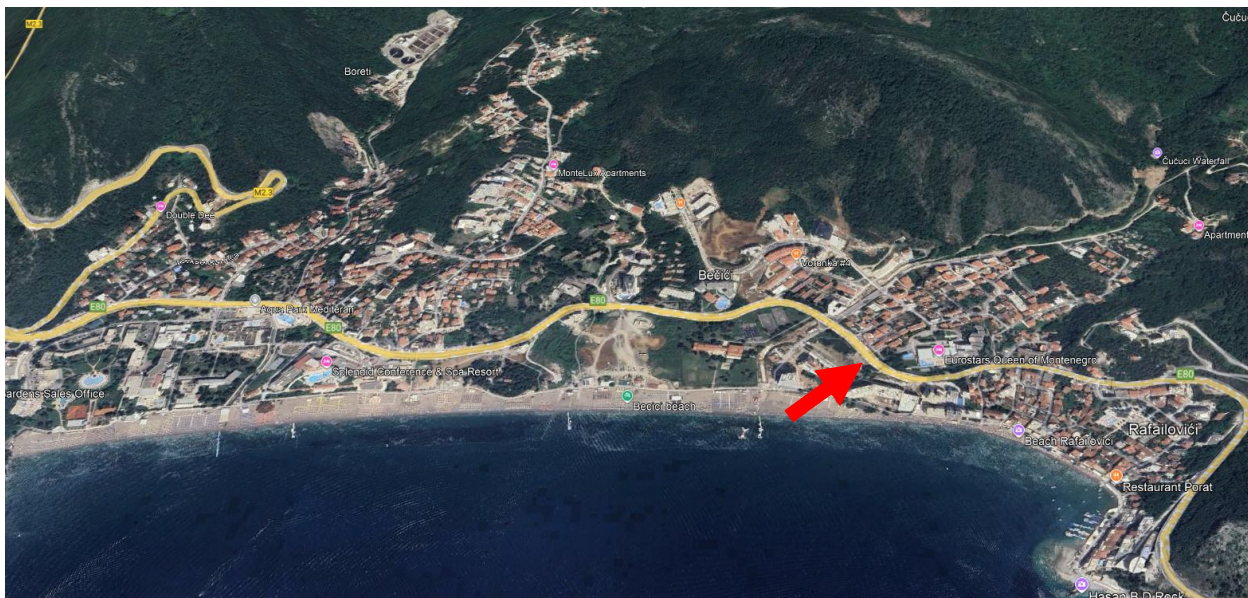
Lokacija: **BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja hotela sa 4* nalazi se u Bečićima sa desne strane bulevara Budva - Rafailovići, odnosno na urbanističkoj parceli UP 13.1 koju čine katastarske parcele br. 1080/1, 1080/2, KO Bečići, Blok 13, u zahvatu DUP-a „Bečići”, Opština Budva.

Površina parcele (UP 13.1) iznosi 1.325,00 m².

Položaj lokacije objekata u Bečićima prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njene uže okoline.

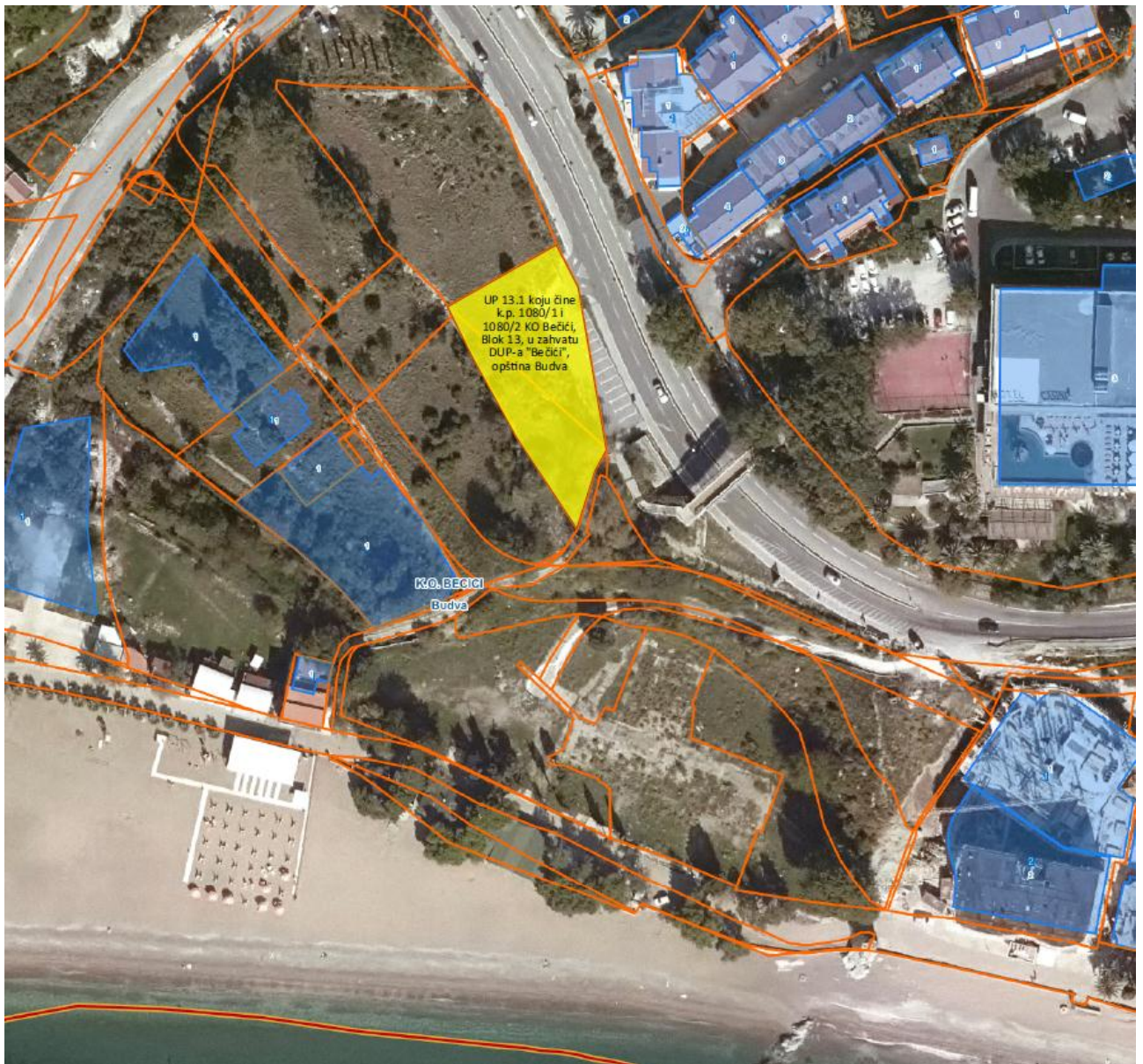


Slika 1. Položaj lokacije objekata u Bečićima (označen strelicom)



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

Na slici 3. prikazana je površina koju zauzima lokacija - osjenčena žutom bojom, dok je na slici 4. prikazan postojeći izgled lokacije.



Slika 3. Površina koju zauzima lokacija - osjenčena žutom bojom



Slika 4. Postojeći izgled lokacije (16. 12. 2024.)

Lokacija je betonska površina koja se koristi za parkiranje automobila.

U morfološkom pogledu područje lokacije i njene okoline pripada priobalnom dijelu. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, antropogeno izmijenjene-urbanizovane teritorije, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora i u zaleđu uzvišenja, tj. brda.

Sa pedološkog aspekta u okruženju lokacije prisutna su aluvijalna zemljišta-fluvisol, a to su mlada zemljišta koja sačinjavaju aluvijalni na

U geološkoj građi lokacije učestvuju kvartarni deluvijalni, proluvijalno aluvijalni i marinski sedimenti u čijoj osnovi su karbonatne (krečnjaci) i silicijske (rožnaci) stijene jurske starosti.

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

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 i njenoj blizini nema značajnijih površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 115 m vazdušne linije.

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

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

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

Lokacija je betonska površina na kojoj nema zelenila.

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

Od zaštićenih objekata prirode u užoj okolini lokacije nalazi se, plaža Bečići (spomenik prirode), koja je od lokacije udaljena oko 80 m vazdušne linije.

Prema preliminarnim rezultatima Popisa iz 2023. godine broj stanovnika u Opštini Budva iznosio je 26.667, a broj domaćinstava 10.847, dok je gustina naseljenosti iznosila je 218,9 st/km².

Podaci pokazuju da je u Opštini Budva došlo do povećanja broja stanovnika za 38,76% u odnosu na Popis iz 2011. godine.

Naselje Bečići u kome se nalazi lokacija predmetnog objekta prema Popisu iz 2011. godine imalo je 895 stanovnika (2003. godine imalo je 771, a 1991. godine 726 stanovnika), od toga 678 punoljetnih.

Na lokaciji nema objekata.

Šire okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada izgrađenom području, posebno sa istočne i sjeverne strane, u kome se pored individualnih stambenih objekata nalazi veliki broj turističkih i apartmanskih objekata.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa bulevara puta Budva-Rafailovići.

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

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Nosiocu projekta su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 08-332/23-8497/5 od 06. 06. 2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 13.1 koju čine katastarske parcele br. 1080/1, 1080/2, KO Bečići, Blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva.

Urbanističko tehnički uslovi dati su prilogu I.

Na lokaciji je isprojektovan hotel, kategorije 4*.

Rekapitulacija ulaznih planskih parametara za lokaciju data je u tabeli 1., dok je u tabeli 2. data rekapitulacija projektovanih planskih parametara.

Tabela 1. Rekapitulacija ulaznih planskih parametara za lokaciju

<i>Površina UP - Lokacije (m²)</i>	1,328.97
<i>Korigovana površina</i>	1,325.00
<i>Namjena</i>	Hotelski kompleksi
<i>Iz, maksimalna dozvoljena zauzetost UP (m²)</i>	0.60
<i>Površina pod objektima (m²)</i>	797.38
<i>Korigovana površina</i>	795.00
<i>Slobodna (neizgrađena) površina (m²)</i>	
<i>Ii, maksimalna dozvoljena BGP UP (m²)</i>	3.50
<i>BRGP (m²)</i>	4,784.29
<i>Korigovana površina</i>	4,770.00
<i>Maksimalna preporučena spratnost</i>	P+5
<i>Kapaciteti parking mjesta</i>	
<i>trgovina</i>	1 PM / 50 m²
<i>admin. - poslovni objekti</i>	1 PM / 80 m²
<i>ugostiteljski objekti</i>	1 PM / 2 stola
<i>hoteli</i>	1 PM / 2 apartmana 1 PM / 6 soba

Tabela 2. Rekapitulacija projektovanih planskih parametara

<i>Površina UP - Lokacije (m²)</i>	1,328.97
<i>Korigovana površina Lokacije (m²)</i>	1325.00
<i>Namjena</i>	Hotel
<i>Iz, projektovana zauzetost (m²)</i>	0.60
<i>Površina pod objektima (m²)</i>	795.00
<i>Slobodna (neizgrađena) površina (m²)</i>	530.00
<i>Ii, projektovana BGP (m²)</i>	3.50

<i>BRGP (m²)</i>	4,748.34	
<i>Maksimalna projektovana spratnost</i>	Po(G)+S+P+5	
<i>Smještajne jedinice (S.J.)</i>	85	10
	95	
<i>Sobe</i>	85	
<i>Apartmani</i>	10	
<i>Apartman 1.s.</i>	10	
<i>Potreban broj PM/GM</i>	21.00	
<i>admin. - poslovni objekti (1 PM / 80 m²)</i>	20.63 m2	
	1.00	
<i>hoteli (1 PM / 2 apartmana, 6 soba)</i>	5.00	15.00
	20.00	
<i>Kapaciteti projektovanih parking mjesta</i>		
	36	
<i>Spoljašni natkriveni parking</i>	8	
<i>Garažna mjesta</i>	16	12
	28	

Na osnovu pregleda ostvarenih urbanističkih parametara, zaključuje da su svi u granicama propisanih vrijednosti.

Idejno rješenje objekta - hotela sa 4* urađeno je u svemu prema projektnom zadatku, izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Arhitektonski koncept

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja - hotela sa 4*.

Planirana spratnost objekta je Po(G)+Su+Pr+5.

Ukupan kapacitet glavnog objekta je 95 hotelskih smještajnih jedinica (od čega je 85 hotelskih soba i 10 hotelskih apartmana od kojih je dio sa mogućnošću prenamjene po mješovitom modelu poslovanja.

Lokacija predmetnog objekta tangira bulevar sa sjeverne strane, sa kog je novoprojektovanom pristupnom saobraćajnicom omogućen glavni ulaz u hotel.

Kolski saobraćaj je riješen kao saobraćaj u kretanju i saobraćaj u mirovanju. Omogućen je direktan pristup vozilima ispred glavnog ulaza.

Kolski saobraćaj u mirovanju, parking prostor obezbijeđen je dijelom u nivou prizemlja 8 pm, dijelom u suterenu I garaži (28 pm), kojima se pristupa novoprojektovanom silaznom rampom.

Ukupan broj potrebnih parking mjesta za objekat hotela je 36.

Obzirom da je teren u izraženom nagibu, planirani objekat je djelimično ukopan.

Urbanistička parcela nepravilnog oblika kao i konfiguracija terena uslovile su arhitektonsko oblikovanje hotelskog kompleksa. Kako bi se pratila građevinska linija sa sjeverne strane prema bulevaru, objekat je djelimično smaknut.

Prilikom projektovanja objekta vodilo se računa da arhitektura i primijenjeni materijali budu usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta, kao i uklapanjem u ambijentalnu arhitekturu.

Estetski izraz se razvija na principu geometrijske apstrakcije, primjenom modularnog sistema na fasadi, stvarajući kompoziciju u duhu modernog dizajna. Prilikom projektovanja vodilo se računa da forma i izgled kompleksa oslikavaju funkciju objekta.

Namjena i funkcija

Namjena predmetnog objekta je hotel kategorije 4*, koji bi bio i u funkciji smještaja osoblja hotela u bloku 14.

Sadržaji u objektu su, u zavisnosti od namjene, funkcionalno raspoređeni kroz garažu, suteran, prizemlje i 5 etaža.

Glavni prilaz u zonu hotela (pjesački) je natkriven.

Položaj recepcije je dat tako da ima puni pregled ulaznog hola i komunikacija prema smještajnim i ostalim sadržajima objekta.

U skladu sa važećim propisima protivpožarne zaštite projektovane su vertikalne komunikacije (stepenište i liftovi), koji tangiraju zajedničku hodničku komunikaciju.

Izgradnja objekta je planirana u 2 faze. Faza I obuhvata podrum i suteran, dok faza II obuhvata izgradnju prizemlja I 5 spratova.

Faza I

Podrum - garaža

Najniža podrumaska etaža u sklopu objekta je garaža projektovana na koti -6.00 m. Kolski pristup nivou podruma je omogućen iz garaže susjednog objekta, sa susjedne parcele (1075/1,1076/1), po želji Investitora (koji je u vlasništvu istog i za koju je priložena saglasnost o pristupu). Vertikalne komunikacije u vidu stepeništa i liftova ostvaruju vezu podruma sa višim etažama objekta. Pristup stepenišnim prostorima i liftovima iz garaže je putem tampon zona.

Na nivou podruma je projektovan parking prostor (12 pm), koji je u funkciji hotela. U sklopu podruma predviđene su i tehničke prostorije hotela za smještaj elektro, termo-mašinske opreme, sprinklerske instalacije i hidrotehničkih (VIK) instalacija, u okviru posebnih prostorija.

Suteran

Kolski prilaz u suterensku etažu omogućen je silaznom rampom sa zapadne strane.

Na nivou suterana su predviđena garažna mjesta (16 pm). Tehničke prostorije, prostorija za prijem, pranje, sušenje i peglanje veša, garderobe sa mokrim čvorovima za zaposlene i slično).

Faza II

Prizemlje

Prizemna etaža je projektovana na koti 16.52 mnm.

U sklopu prizemlja su projektovani sledeći zajednički sadržaji:

- Hol sa recepcijom, aperitiv bar, administracija.
- Restoran sa kuhinjom, i pratećim prostorijama.
- Sanitarni čvorovi.
- Glavni ulaz u hotel je obezbijeđen sa sjeverne strane, uz pristupnu kolsku saobraćajnicu. U sklopu prizemlja, neposredno uz centralni hol projektovani su recepcija, aperitiv bar, i administracija sa jednom kancelarijom, kao i restoran sa kuhinjom i pratećim sadržajima.
- Ekonomski ulaz u kuhinju predviđen je sa sjeverne strane.
- Dio prizemlja je uvučen, čija je namjena otvoreni, natkriven parking prostor (8 pm), kome se pristupa kolskom saobraćajnicom.
- Hotelske smještajne jedinice sa pratećim sadržajima raspoređene su na nadzemnim etažama.

I-V sprat

Na nadzemnim etažama po dužini krakova objekta su hodničke komunikacije uz koje su dvostrano organizovane hotelske smještajne jedinice, riješene u sistemu jednokrevetnih, dvokrevetnih soba i apartmana.

Vertikalne komunikacije su smještene u centralnom dijelu objekta, i čine ih dvokrako stepenište, 2 putnička lifta i jedan servisni lift.

Na svim etažama uz zonu komunikacionog jezgra je servis prostor za sobarice sa pratećim sadržajima. Ukupan kapacitet hotelskog smještaja osnovnog objekta je 95 hotelskih smještajnih jedinica, od kojih je 85 hotelskih soba, 10 apartmana.

Hotelske smještajne jedinice (dvokrevetne/jednokrevetne sobe) sadrže ulazni hodnik, kupatilo (tuš kada, umivaonik, wc) sobu opremljeni su ležajem, ormarom, radnim stolom, mini barom, prostorom za sjedenje, u svemu prema standardima za predmetnu kategorizaciju.

Apartmani su riješeni u dvostranom hodničkom sistemu.

Hotelske jedinice su projektovane sa velikim staklenim površinama

Organizacija hotelskih smještajnih jedinica kao i organizacija horizontalnih i vertikalnih komunikacija hotelskog kompleksa isprojektovana je u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Hotel je projektovan u svemu poštujući Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.) kao i odgovarajućim, važećim propisima Protivpožarne zaštite, namjenjenih ovoj vrsti objekata.

Za potrebne osoba sa invaliditetom, predviđeno je 10 hotelskih smještajnih jedinica.

3D prikaz hotela na lokaciji dat je na slici 5 a i b.



Slika 5. 3D prikaz hotela

Površine hotela po fazama i etažama i ukupna površina hotela date su u tabeli 3.

Tabela 3. Površine hotela po fazama i etažama i ukupna površina hotela

Etaža	Neto površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
I faza		
Podrum -2	762.32	849.31
Suteren -1	760.04	850.79
Σ Podzemno	1522.36	1700.1

II faza		
Prizemlje	725.93	776.49
I sprat	664.28	794.37
II sprat	664.28	794.37
III sprat	664.28	794.37
IV sprat	664.28	794.37
V sprat	664.28	794.37
Σ Nadzemno	4047.33	4748.34

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Konstrukcija i materijalizacija

Osnovno konstruktivno rješenje je u sistemu AB platana, dok je horizontalna konstrukcija monolitna ravna AB ploča debljine 22 cm.

Fasada objekta hotela predviđena je u kombinaciji staklenih površina i kontaktne "demit" fasade. Zona prizemlja i ulazne partije se oblažu kamenom, dok su ostale etaže predviđene u kontaktnoj "demit" fasadi. Demit kontaktna fasada koja zahvata veći korpus objekta planira se ugradnjom stiropora debljine 8 cm, građevinskog lijepka u dva sloja sa mrežicom i završnog akrilnog maltera. Velike staklene površine su u vidu staklene zid zavjese.

Hidroizolacija objekta u zemlji se predviđa kao zaštita od podzemnih voda po principu kade. Horizontalna hidroizolacija se polaže preko zaglađenog sloja mršavog betona, izrađenog preko tampona debljine 15-20 cm dok se vertikalna hidroizolacija štiti AB kadom u nivou garaže i obziđivanjem betonskim blokovima minimalne debljine u višim nivoima.

Za zaštitu objekta od podzemnih voda predviđa hidroizolacija na bazi membrane SikaProof, kojoj pri ugradnji nije potreban zaštitni sloj prema budućoj armirano-betonskoj kontraploči.

Hidroizolacija mokrih čvorova predviđena je da se radi komponentnim sintetičkim premazima sa podizanjem uz zidove.

Ravne krovne površine krov objekta, hidroizoluju sintetičkim folijama, višestruko varenim na spojevima. U ove svrhe planira se ugradnja hidroizolacione membrane "Sikaplan- SGmA 1.5", koja se postavlja u sendviču od geotekstila preko sloja za pad.

Ispod podne lako armirane cementne košuljice hotelskih smještajnih etaža i ostalih prostorija se radi termo-zvučna izolacija /udarni zvuk/ izolacija d=3,0 cm.

Fasadni zidovi se predviđaju od giter bloka, debljine d=25 cm i AB platana, debljine d=25 cm.

Pregradni zidovi u suterenskim prostorijama i prostorijama podruma predviđeni su od opekarskih blokova, završno malterisani, gletovani i bojani.

Unutrašnji zidovi između smještajnih jedinica i zajedničkog pristupnog hodnika se predviđaju da budu debljine d=20 cm, od giter bloka zidanog u produžnom malteru 1:2:6.

Podovi glavnog centralnog hola, komunikacija, stepeništa i podesta oblažu se mermerom.

U prostorima kuhinje sa pratećim sadržajima pod je od protivklizne granitne keramike

Podove hotelskih stambenih jedinica (ulazni dio jedinice i sobu) završno oblagati granitnom keramikom, dok je u mokrim čvorovima neklizajuća keramika u ljepilu.

Završna obrada u garaži, pomoćnim prostorijama, ostavama, tehničkim prostorijama je ferobeton.

Zatvaranje fasadnih otvora predviđeno je od kvalitetne aluminijske bravarije izrađene od termoizolacionih profila sa ispunom od termoizolacionog višeslojnog staklo paketa sa karakteristikama koje zadovoljavaju propisane vrijednosti.

Unutrašnja stolarija predviđena je od masivnih elemenata sa opšivnim lajsnama koje su prilagođene dizajnu vrata i debljini zida.

U skladu sa projektom zaštite od požara na određenim pozicijama predviđaju se vatrootporna vrata.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Budva, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara 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 dojava požara.

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

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

U objektu su predviđeni split sistemi klimatizacije za grejanje prostora u zimskom periodu i za hlađenje u ljetnjem periodu. Split uređaji su veličine u skladu sa potrebnim rashladnim i grejnim kapacitetima i kriterijumom dozvoljene buke u prostorijama.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova. 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 prostore garaža.

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

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 uređaja odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu. Priključak će biti urađen preko novoprojektovane šahte koja će se nalaziti na trotoaru.

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

Vode iz huhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali huhinjski separator radi njihovog odmaščivanja.

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

Vode od pranja nadkrivenog dijela parkinga, kao i vode od pranja garaže hotela, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u uličnu atmosfersku kanalizaciju propuštće se kroz separatore gdje će se vršiti njihovo prečiščavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Otpad

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

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekta kao otpad javlja se materijal 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 dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

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

Od strane radnika tokom izgradnje objekta 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, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

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

Prilikom prečiščavanja voda od pranja natkrivenog parkinga i pranja garaže u sparatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), 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.

Odlaganje svih vtsta otpada u toku rušenja postojećeg objekta, izgradnje i eksploatacije novog objekta biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri 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,
- prirodni 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 hotela, 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 sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se vode od pranja nadkrivenog dijela parkinga objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije poslovnog 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 karakteraje sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Uticaj izgradnje objekta na biodiverzitet lokacije će izostati, pošto lokacija predstavlja betonsku površinu na kojoj nema vegetacije.

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 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

Utjecaji koji se mogu javiti u toku realizacije i eksploatacije projekta, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

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

Hotel spada u takvu vrstu objekata koji u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne može značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Utjecaji na kvalitet vazduha u toku realizacije projekta nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekat.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti Evropski standard za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014.g. prema Direktivi 2004/26/EC).

Prilikom eksploatacije objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekata, jer se grijanje u objektima ostvaruje pomoću električne energije.

Količine zagađujućih materija iz izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

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, dok se vode od pranja nadkrivenog dijela parkinga, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih 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. 34/24).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se otpad u separatoru (opasan otpad) i komunalni otpad koji će s takode, deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br. 34/24).

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika objekta.

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

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku koja bi imala značajniji uticaj na okruženje.

Uticaj izgradnje objekta na ekosistem lokacije će izostati, pošto lokacija predstavlja betonsku površinu na kojoj nema vegetacije.

U cilju pospješivanja opšteg izgleda, slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora u smislu zadržavanja postojećeg zelenila, karakterističnog za ovo podneblje.

Pošto se planirani projekat u skladu sa DUP-om „Bečići“ uklapa u predviđeni prostor on neće imati uticaja na namjenu i korišćenje površina.

Projekat će imati određeni uticaj na komunalnu infrastrukturu, jer će povećati potrošnju električne energije i vode, kao i količinu otpadnih voda i otpada.

Izgradnja i eksploatacija projekta neće uticati na zaštićena kulturna dobra, pošto istih nema na predmetnoj lokaciji, kao ni u njenom užem okruženju.

Što se tiče kumulativnog uticaja projekta sa drugim projektima na životnu sredinu kada je postojeće stanje u pitanju, uticaj neće biti izražen, imajući u vidu da uže okruženje lokacija objekta, nema značajnijih zagađivača životne sredine.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža. Sa druge strane, s obzirom na savremen izgled objekta, vizuelni uticaj neće biti negativan.

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

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

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada 9 stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku 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. 34/24).

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

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja hotela u Bečićima 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 funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

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

Osnovne mjere su:

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

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

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

Osnovne mjere su:

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

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekta 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.
- Kontrolisati kvalitet 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 izdvojenog ulja i masti u separatorima jednom u tri mjeseca, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlaštenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vtsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

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.

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

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 mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 34/24) 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 objekta - hotel sa 4* u Bečićima, Opština Budva, 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., 86/22. i 04/23.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16, 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21. i 03/23.).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnik o 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 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- 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 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, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

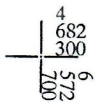
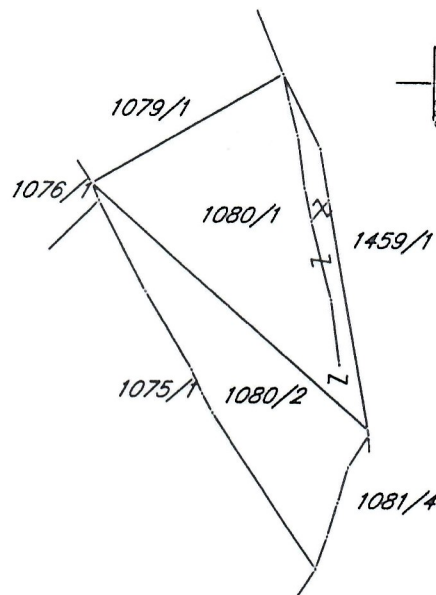
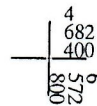
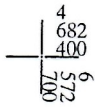
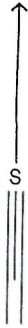
Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje izgradnje objekta - hotela sa 4* u Bečićima, Opština Budva, Podgorica, 2024. god.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000




IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Punec



Ovjerava
Službeno lice:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 08-332/23-8497/5-2023 Podgorica, 06.06.2024. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „SUNRAF PLUS“ doo Podgorica, izdaje:		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	za građenje objekta na UP 13.1 , blok 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 01/09), u Budvi.		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>SUNRAF PLUS d.o.o. Podgorica</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>		
	Prema grafičkom prilogu broj 2.1 „Postojeće stanje“ i prema katastarskoj evidenciji predmetna lokacija je neizgrađena.		
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>		
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>		
	Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine za turizam , a dopunske – hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični) . Kvart 4 - BLOK 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33A, 33B, 33C, 33D Kvart obuhvata prostor u krajnjem jugoistočnom delu Bečića (Rafailovići), u pojasu između Jadranske magistrale i mora. Kvart se proteže ispod magistralnog puta od Bečićkog potoka na zapadu do krajnje istočne granice plana, obuhvativši tako i područje Rafailovića. Planirana pretežna namena prostora: Površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje srednje gustine, površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.		

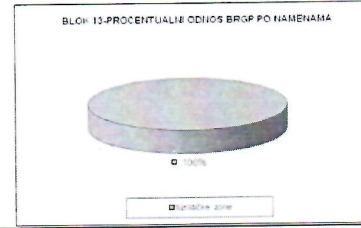
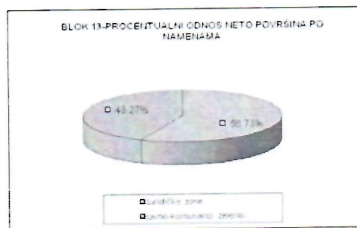
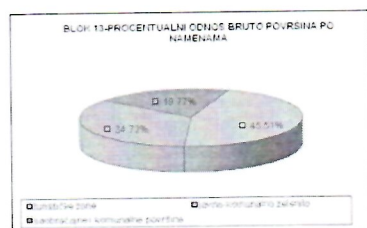
Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, smeštajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno – zabavnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, objekti društvenog standarda, uređene zelene površine

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresne sale, poslovni apartmani;
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: velnes centri, teretana, fitness, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, biznis klubovi, kockarnica
- turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei, internet kafei
- dečja i socijalna zaštita i edukacija – u okviru hotelskih kompleksa: vrtić-igraonica, zdravstvena stanica.

Bl. OK 13	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	13	9927.68	3743.63	37.71	62.29
NETO površine		7965.18	3743.63	47.00	53.00

BLOK 13	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	13	9927.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4518.30	45.51	0.00	0.00	0.00	0.00	3446.88	34.72	1662.50	16.77
NETO površine		7965.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4518.30	56.73	0.00	0.00	0.00	0.00	3446.88	43.27	0.00	0.00
BRGP	13	22848.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22848.06	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



7.2. Pravila parcelacije

UP 13.1, blok 13 sastoji se od katastarskih parcela br. 1080/1 i 1080/2 i dijela katastarske parcele broj 1459/1 sve KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ u Budvi.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

13.16	6572753.3500	4682385.9200
13.17	6572754.4000	4682383.5900
13.18	6572770.5000	4682354.4100
13.19	6572785.1000	4682332.7100
13.20	6572789.2900	4682347.0500
13.21	6572792.0400	4682351.6100
13.22	6572784.7000	4682390.8600
13.23	6572779.4400	4682401.0100

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Opšti uslovi građenja

Osnovni uslovi

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. Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) .

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.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”.

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 priložima 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.

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.

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.

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći 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.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli – urbanistički parametri.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

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:

- slobodnostojeći objekti - 3,0 m
- jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;

• Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m

• 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže. • Kota prizemlja je: <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Izgradnja na parceli</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. • 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. • Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje. • Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina. • 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 namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. • Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</p> <p>Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta; - 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.

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.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

- 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) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
 - o za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
 - o za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,
- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i 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,
- za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
- vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
- 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,

- 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,
- temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- 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,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- 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),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- 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,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- 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,

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. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).</p> <p>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.</p> <p>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 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>
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG“ br. 80/05).</p> <p>Zaštita voda</p> <p>Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:</p> <ul style="list-style-type: none"> -prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata); -otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja; -mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja; -obavezan je postupak procene 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).

Obavezne mjere zaštite voda:

- 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;
- 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 gde 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);
- 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 Bečića sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitoringa 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 osjetljivim 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 procjeni 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 denaseljacije:

- 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 proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namjena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrijednosti područja Bečića.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre 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 odnošenje čvrstog komunalnog otpada

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

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

•na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²;

•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.

	<p>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> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1021/2 od 22.02.2024. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Zelenilo integrisano u ostale namene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28. - Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škola. - Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke. - U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su: Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije; Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju; Aktivnosti koje predstavljaju pretnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su: Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline; Određivanje namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.). Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.</p> <p>Zaštita arheoloških lokaliteta podrazumijeva sljedeće mjere: Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze; Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/

15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	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.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – <i>Elektroenergetska mreža</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 13 - Vodovod i kanalizacija.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 12 - <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-40017/2 od 29.03.2024. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: <ul style="list-style-type: none"> -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 infrastrukture 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 infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14)

	<p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. 	
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>	
	<p>/</p>	
20.	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 13.1
	Površina urbanističke parcele	1.328,97 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	3,60
	Maksimalna površina pod objektima	797.38 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	4784.29 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	Preporučene spratnosti bloka 13: - P+4, P+5 - maksimalna preporučena spratnost – P+5
	Slobodne (neizgrađene) površine	531.59 m ²
	Minimalan broj parking mjesta	6
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	
	<p>Parkiranje treba rješavati u okviru parcela. Zone za smještaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumijevaju prostor za smještaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod</p>	

dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² 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 ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca djelovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Principi oblikovanja

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 namjenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primjeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene 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 svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom 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 unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u ljetnjem 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° 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 dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena 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 primjena nije karakteristična za primorske uslove.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svjetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje djelova u cjelinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

1.0. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera

- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera

- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne - ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline

- Centralni dio kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

2.0. Usklađivanje „djelova i cjeline“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtjeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

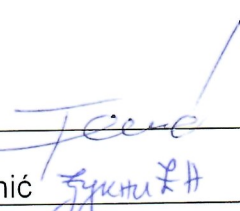
- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata


Komponovanje volumetrije zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

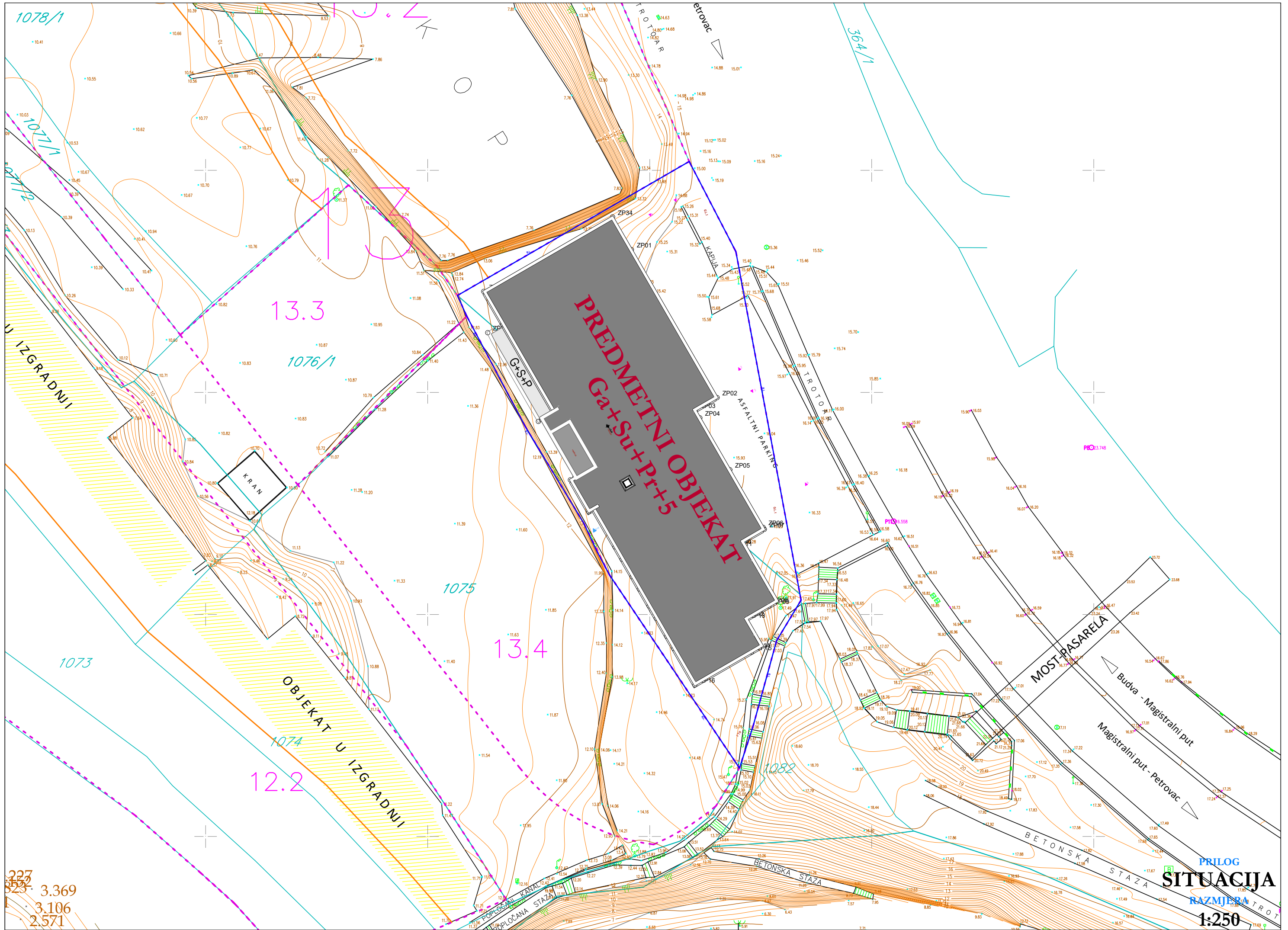
- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mjestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpora“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpora“ je središnji korpus u koji se smestaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih

<p>otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom. <p>Komponovanje po dužini zahtjeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje</p> <p>To zahtjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije - Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta - Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture - Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata - Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove - U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata - Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja. 	
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	
<p>Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (“Službeni list CG”, br.47/13).</p>	
<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić Nataša Đuknić</p> 

		MINISTAR Janko Odović 
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Kopija plana i List nepokretnosti- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1021/2 od 22.03.2024. godine;- Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-40017/2 od 29.03.2024. godine.	



1078/1

13.3

1076/1

1075

13.4

1073

12.2

1074

227
523
3.369
3.106
2.571

PRIOG
SITUACIJA
RAZMJERA
1:250