

ZAHTJEV
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA HOTELA SA DEPADANSIMA 5* SA KONDO MODELOM, NA
NAMJENI T2 TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 8, U
ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „KOMOŠEVINA I“, NA
KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO BUDVA,
OPŠTINA BUDVA“, NOSIOCA PROJEKTA „ESPERANZA DEVELOPMENT”
D.O.O. PODGORICA



Budva, jun 2025. godine

SADRŽAJ

1.OPŠTE INFORMACIJE	3
2. OPIS LOKACIJE	4
3. OPIS PROJEKTA	17
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA	30
ŽIVOTNU SREDINU	30
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	34
6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE	38
ŠTETNIH UTICAJA	38
7. IZVORI PODATAKA.....	47
PRILOG ZAHTJEVA	49

1.OPŠTE INFORMACIJE

a) NOSILAC PROJEKTA: „ESPERANZA DEVELOPMENT” D.O.O. PODGORICA

REGISTARSKI BROJ: 51175230

PIB: 03596966

ODGOVORNO LICE: ERKAN KARABIYIK, IZVRŠNI DIREKTOR

ADRESA: BULEVARA KNJAZA DANILO PETROVIĆA BR.11, PODGORICA

KONTAKT OSOBA: JOVANA KOVAČEVIĆ

TEL: 067/196-502

E-MAIL: jovana.kovacevic@diagramcg.me

b) NAZIV PROJEKTA: IZGRADNJA HOTELA SA DEPADANSIMA 5* SA KONDO MODELOM, NA NAMJENI T2 TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 8, U ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „ KOMOŠEVINA I“, NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA „ESPERANZA DEVELOPMENT“ D.O.O. PODGORICA

LOKACIJA: NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP8, U ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „ KOMOŠEVINA I“, NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA

ADRESA: KOMOŠEVINA BB, BUDVA

2. OPIS LOKACIJE

Za predmetni projekat, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Crne Gore, rješenjem broj 08-332/23-3215/6 od 18.07.2023. godine, izdao je urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za GRAĐENJE OBJEKTA TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP8, U ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „KOMOŠEVINA I“ („SLUŽBENI LIST CRNE GORE-OPŠTINSKI PROPISI“ BR. 18/11), OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA ESPERANZA DEVELOPMENT D.O.O., PODGORICA.

Predmetna lokacija se nalazi na urbanističkoj parceli UP8, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“, na katastarskim parcelama br. 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, Opština Budva.

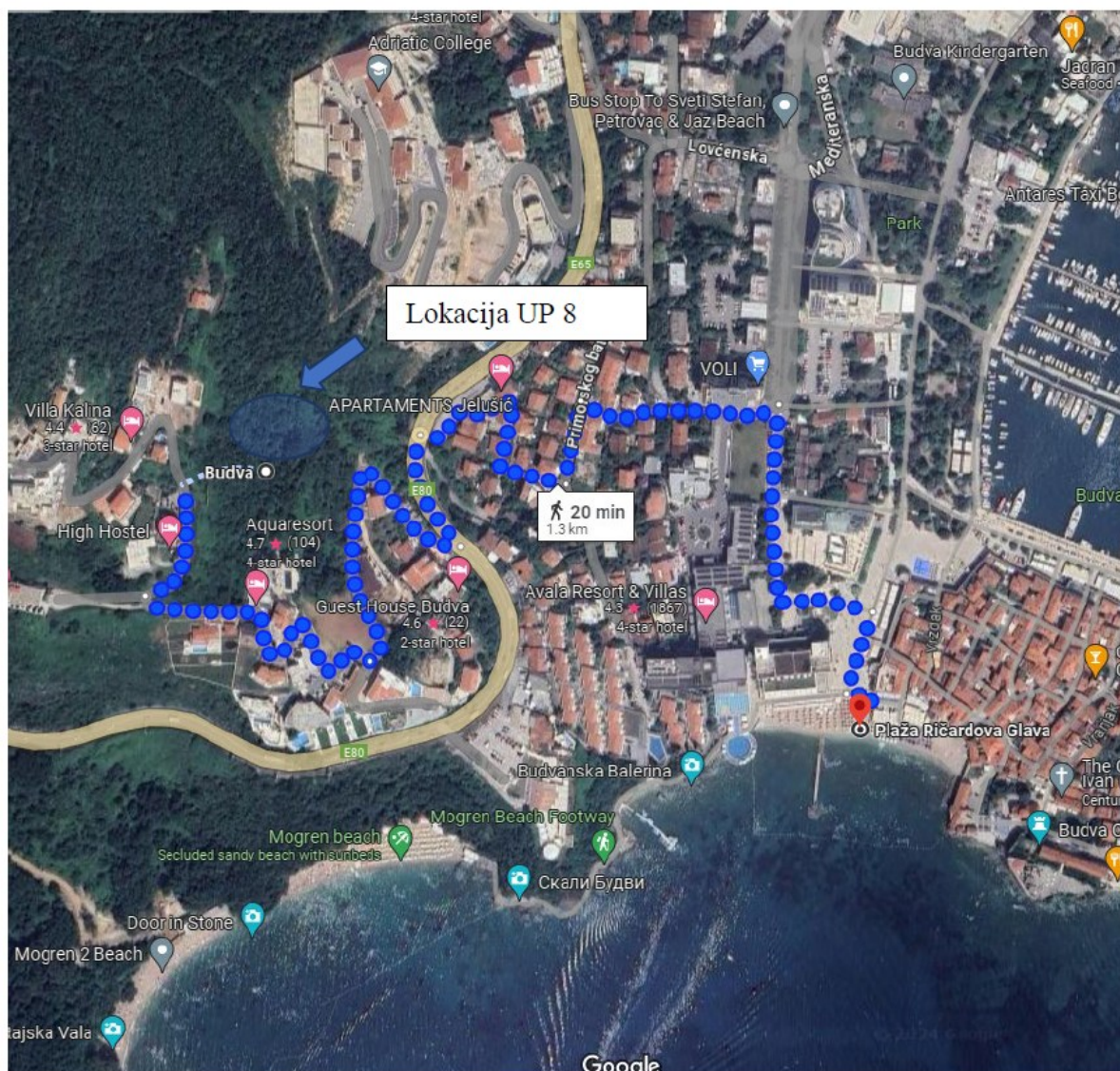
Predmetne parcele na UP8, su neizgrađene i nalaze se na prilično denivelisanom terenu, sa visinskom razlikom oko 45 m prosječno u najvisočijoj i najnižoj tački, na frontu parcele oko 90 m. Zemljište na kom je planirana gradnja je heterogeno u pogledu sastava, čvrstoće i podobnosti za gradnju. Procentualno učešće zelenila nije veliko, te je njegov tretman, stanje i raspored neadekvatan. Vegetacija je u prilično devastiranoj, recentnoj formi i neophodna je intervencija na terenu. Može se konstatovati zapuštenost pejzaža, bez dodatnih sadržaja koji bi ovaj prostor afirmisali, kako sa aspekta ekoloških kriterijuma, tako i sa aspekta ekonomske opravdanosti.

Predmetna lokacija udaljena je cca 1 km od Starog grada Budva, cca 3 km od plaže Jaz, cca 24 km od Porto Montenegro u Tivtu, cca 22 km od Kotora.

Pješački saobraćaj se obavlja obodom zone uz Jadransku magistralu, i potrebno je cca 20 minuta od predmetne lokacije do starog grada. Sve linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima grada kao i susjednim opštinskim centrima.



Sl.2.1. Izvod iz Geoportala Crne Gore



Sl.2.2. Izvod iz Google maps-a





Sl.2.3. i 2.4. Predmetna lokacija

Predmetna lokacija se nalazi van zone vodoizvorišta.

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta. Obaveza Nosioca projekta je da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na ostatke materijalnih i kulturnih dobara obustavi radove i o tome obavjesti nadležni organ za zaštitu spomenika i kulturnih dobara.

a) Postojeće korišćenje zemljišta

Predmetne parcele na UP8, su neizgrađene i nalaze se na prilično denivelisanom terenu, sa visinskom razlikom oko 45 m prosječno u najvisočijoj i najnižoj tački, na frontu parcele oko 90 m.

Zemljište na kom je planirana gradnja je heterogeno u pogledu sastava, čvrstoće i podobnosti za gradnju.

Procentualno učešće zelenila nije veliko, te je njegov tretman, stanje i raspored neadekvatan. Vegetacija je u prilično devastiranoj, recentnoj formi i neophodna je intervencija na terenu.

Može se konstatovati zapuštenost pejzaža, bez dodatnih sadržaja koji bi ovaj prostor afirmisali, kako sa aspekta ekoloških kriterijuma, tako i sa aspekta ekonomske opravdanosti.

b) Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Prirodni resursi u okruženju su na zadovoljavajućem nivou, u smislu očuvanosti, te ih treba i dalje pažljivo koristiti.

Pedološke, geomorfološke, geološke i hidrogeološke karakteristika terena

Pedološke karakteristike

Zemljište na kom je planirana gradnja je heterogeno u pogledu sastava, čvrstoće i podobnosti za gradnju.

Pedološki sloj Budvanskog polja, do pješčane plaže, predstavljaju aluvijalno-deluvijalna karbonatna, skeletoidna duboka zemljišta.

Smeđa erodirana zemljišta na karbonatno silikatnoj podlozi, plitka šumska (K 32Bše) razvijena su na prostoru Zavale i brda Košljun.

Na prostoru Zavala i brda Košljun, na manjim površinama, razvijena su smeđa antropogena zemljišta na karbonatno-silikatnoj podlozi.

Zapadni obod Budvanskog polja izgrađuju krečnjaci na kojima se javlja pedološki sloj koga čine crvenice posmeđene na tvrdim karbonatima i plitke.

U širem prostoru Budve zemljište čine rendzine nad tvrdim karbonatima (buavice), vrlo plitke, šumske.

Na predmetnoj lokaciji je zastupljeno aluvijalno deluvijalno karbonatno ilovasto zemljište (izvor: Pedološka karta Crne Gore, 1:50000, Zavod za unapređivanje poljoprivrede Titograda, 1966.g.).

Geomorfološke i geološke karakteristike

Teren koji obuhvataju listovi Budva i Tivat, po svojoj geološkoj građi predstavlja najsloženije područje u jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida. Na ovom prostoru su razvijeni raznovrsni sedimenti od donjeg trijasa, pa sve do najmlađih kvartarnih tvorevina. Sedimentacija se odvijala u tri regiona u kojima su nataloženi sedimenti sa različitim biostratigrafskim facijalnim i litološkim karakteristikama. Posljedica tog različitog razvoja sedimenata je formiranje tri geotektonske jedinice: paraautohton, Budvansko-barska zona i Visoki krš. U geološkoj građi šireg terena učestvuju tvorevine trijaskе, jurske i kvartarne starosti.

Flišna serija (T_2^1) je rasprostanjena uglavnom između Budve i Buljarice gdje se javljaju u više razbijenih pojaseva. Podina fliša nije otkrivena, a u povlati leže različite tvorevine – anizijski krečnjaci, ladinski krečnjaci i vulkanogeno-sedimentna serija.

Srednji i gornji trijas ($T_{2,3}$) Ladinsko-gornjo trijaska serija sedimenata, na prostoru oko Rafailovića leži normalno preko sedimentno-vulkanogene serije. Donji djelovi serije, debljine 30-150 m izgrađeni su od slojevitih sivih krečnjaka. Značajno učešće u okviru ove serije imaju crvenkasti sivi do crni rožnaci, kao proslojci, mogle ili manje sočiva. Ovaj dio serije bi

uglavnom odgovarao ladinskom katu, koji navise normalno prelazi u slojevite, dolomitične jedre sive krečnjake, crvene, žućkaste do crne rožnace i silifikovane laporce. Rožnaci se i ovdje javljaju kao proslojci, mogle, ili kao tanke zone u krečnjacima.

Na otkrivenom profilu iznad rta Đevistenje i magistralnog puta jasno se izdvajaju u donjem dijelu serije tanko slojeviti do plačasti krečnjaci sa rožnacima crvenkaste boje, a u gornjim djelovima debeloslojeviti do bankoviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca, koji padaju prema jugoistoku pod uglom od 25-30°.

Jura (J) Jurska serija se prostire u vidu uzanih i dugih pojaseva duž magistralnog puta Budva - Petrovac. Jurski sedimenti su predstavljeni facijom crvenkastih tanko slojevitih i pločastih krečnjaka i rožnaca koji u višim djelovima prelaze u bankovite do masivne krečnjake. Određenu zastupljenost, na ovom dijelu terena, imaju pjeskoviti krečnjaci, dolomiti i breče.

Donja kreda (K₁) Donjokredne tvorevine predstavljaju karakterističnu seriju tankoslojevitih i listastih raznobojnih rožnaca i silifikovanih laporovito-vapnovitih sedimenata.

Cenoman (K₂¹) je izgrađen od slojevitih krečnjaka i dolomita koji se naizmjenično smjenjuju. Ovi sedimenti prolaze navise postepeno u litološki slične turonske krečnjake.

U okviru Budvanske zone danski kat, paleocen i donji eocen uglavnom su izdvojeni kao jedna cjelina (K-E), predstavljena facijom fliša. Danskom katu koji normalno leži preko mastrihta pripada nekoliko metara laporovitih sedimenata koji navise prelaze u fliš paleocena i donjeg eocena sa kojima se završava stub u Budvanskoj zoni.

Fliš gornjeg eocena (E₃) predstavljen je konglomeratima, grauvakama, laporcima i glincima.

Aluvijalni nanos (al) većinom pijesak, šljunak i nečista glina, javljaju se, u ograničenim prostorima, u najnižim zaravnjenim predjelima kao što je i Budvansko polje.

Geološka građa terena najpotpunije je prikazana na osnovnoj geološkoj karti lista „Budva” 1:100 000 sa tumačem (Zavod za geološka i geofizička istraživanja iz Beograda, 1962-1968) i geološkim kartama iz podloga za seizmičku mikrorejionizaciju urbanog područja Budve (Zavod za geološka istraživanja SRCG iz Titograda, „Geoinženjering” iz Sarajeva, 1981). Područje lokacije i širu okolinu izgrađuju različiti sedimenti i vulkanogeno-sedimentni kompleks, trijaski i jurski starosti (T-J), a preko njih su nataloženi kvartarni depoziti, deluvijalnog (dl), proluvijalnog (pr) i marinskog (m) porijekla. U tektonskom pogledu područje pripada jedinici Budva-Cukali zona.

Geotektonsku jedinicu Budva-Cukali zona u području istraživanja čine različiti sedimenti i vulkanogeno-sedimentna formacija. U podlozi i u zaleđu lokacije je vulkanogeno-sedimentni kompleks srednjeg trijasa (T₂₂), sastavljena pretežno od dijabaza, porfirita i pješčara a ređe glinaca i tufova. Preko njih su jurski (J) bankoviti i masivni krečnjaci.

Vidljivi su visočije iznad magistrale i oko magistrale prema Kamenovu.

Kvartarni sedimenti na lokaciji su marinskog (m) porijekla i to su šljunkovi i pijesкови.

Tektonski sklop Budvansko-barske zone je veoma složen. To je područje intenzivnog tektonskog suženja. Generalno posmatarno pružanje slojeva i osa nabora je dinarsko, uz

određena povijanja koja odstupaju od ovog pravca. Tako naprimjer, slojeviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca srednjotrijaske, gornjotrijaske starosti (T 2,3) imaju generalno pružanje sjeveroistok - jugozapad (Ep 130-140/20-28°).

Takođe i tufiti, lapori i rožnaci, na području Rafailovića javljaju se kao pločasti do slojeviti. Slojevi generalno padaju prema istoku i jugoistoku pod uglom od 20-30°.

Hidrogeološke karakteristike terena

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa na terenu opštine Budve mogu se izdvojiti: dobro propusne stijene, slabo propusne stijene, kompleks slabopropusnih i nepropusnih stijena i nepropusne stijene.

U okviru karbonatnih stijenskih masa zapažamo karstni tip izdani koji se prazni preko povremenih izvora na dodiru sa nepropusnim stijenama, odnosno preko vrulja u priobalnom pojasu.

U opštini Budva nema značajnijih hidrogeoloških pojava

Seizmološke karakteristike terena

Regionalne seizmičke karakteristike šireg područja, proučene su u okviru kompleksnih istraživanja za izradu Karte seizmičke regionalizacije Crne Gore 1:100.000. Na osnovu kataloga i gustine zemljotresa i urađenih karata epicentara Crne Gore i karata seizmickog rizika može se konstatovati da se na ovom području manifestovala značajna seizmička aktivnost terena. Na osnovu Karte seizmičke rejonizacije Crne Gore (Seizmološki zavod 1982. god.), seizmogeoloških podloga i seizmicke mikrorejonizacije, očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa iznosi $I = 9$ MCS, koji se očekuje i za čitav Primorski pojas.

Seizmogeološke odlike terena za šire područje Budve ukazuju da se nalazi u zoni IX stepena EMS 98 (evropska makro-seizmička rejonizacija).

Od skorašnjih značajnijih zemljotresa na širem prostoru izučavanog terena treba navesti seriju snažnih zemljotresa iz 1979. godine sa epicentrom na Crnogorskom primorju.

Područje Budve prema podacima ranije urađenih seizmičkih mikrorejonizacija, može se predstaviti sledećim eotehničkim modelom.

Tip tla i dinamički parametri	
Ispucali krečnjaci	$V_p = 3000 \text{ m/s}$ $V_s = 1100 \text{ m/s}$ $h = 10 \text{ m}$ $\gamma = 25 \text{ kN/m}^3$
Kompaktni malo ispucali	$V_p = 4500 \text{ m/s}$ $V_s = 2200 \text{ m/s}$ $\gamma = 27 \text{ kN/m}^3$

U narednoj tabeli dati su mjerodavni seizmički parametri ($a_{\max(g)}$ i K_s) za povratni period – T 50, 100 i 200 godina.

Karakteristična zona	Povratni period T (god)	Maksimalno ubrzanje tla $a_{\max(g)}$	Koeficijent seizmičnosti K_s
B ₃ krečnjaci	50	0,15	0,07
	100	0,19	0,10
	200	0,22	0,11

Seizmogeološke odlike terena za šire područje Budve, obrađene su na osnovu podataka ranijih istraživanja, koji su sintetizovani u okviru Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojeonizacije urbanih područja Tivta i Budve. (Univerzitet «Kiril i Metodij» Skopje, 1981; Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju – Skoplje). Prema Seizmološkoj karti SRJ (Zajednica za seizmologiju SFRJ, 1987) koja je sastavni dio Tehničkih normativa za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima («Sl.list 31/81 i dopune: 49/82, 29/83; 52/85; 21/88 i 52/90) a koja izražava očekivane maksimalne intenzitete zemljotresa za povratni period od 500 godina, područje Budve je u zoni IX stepena EMS 98 (evropska makro-seizmičke) ili približno ekvivalenta MSK-64, odnosno MCS. Takođe a prema karti seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore (V. Radulovic, B. Glavatović 1982) i seizmičke mikrojeonizacije urbanog područja Budve i Tivta (B. Glavatović, 1981) predmetna lokacija je pozicionirana u zoni IX stepena EMS 98 skale.

Podaci o izvoristu vodosnabdijevanja (udaljenost, kapacitet, ugroženost, zone sanitarne zaštite) i osnovnih hidroloških karakteristika.

Izvorišta vode

U budvanskom vodovodu voda se obezbjeđuje sa izvora Reževića rijeka, izvora Dobre vode (Zagradac) u Buljarici sa Podgorskog vrela, i u manjim količinama sa izvora Smokovijenac, Sopot, Piratac i Loznica. Podgorska vrela primarno se koriste za snabdjevanje vodom Cetinja.

Izvor Reževića rijeka

Slivno područje Reževića rijeke površine oko 25 km, koja obuhvata dio Paštrovske planine u dubini do visova V. Trojice i Meteriza izgrađeno je od karstifikovanih krečnjaka mezozojske starosti. Umjesto klasičnog zahvata iz 1958. godine, zahvatanje karstnih izdanskih voda Reževića rijeke 70-tih godina izvršeno je potkopom dužine 374 m, ispod primarne zone isticanja na koti 67,70 m sa završetkom u skaršćenim krečnjacima na koti 73 m.

Primarno mjesto isticanja vrela je na kontaktu fliša srednjotrijaske starosti i krečnjaka jurske

starosti na koti 88-89 m. Izradom podzemne kaptate u potkopu omogućeno je zahvatanje cjelokupnih količina izdanskih voda, koje su isticale na tipičnom kontaktu fliša i krečnjaka, koji je maskiran drobinom. U poređenju sa prethodnom površinskom kaptажom (iz 1958. godine) povećana je izdašnost izvorišta u hidrološkom minimumu, tako da se može računati sa Q_{min} oko 55 l/s. Izdašnost izvora varira u širokom rasponu. Ekstremni proticaji iznose i preko 10 m³/sek. Srednja izdašnost iznosi oko $Q = 1,60$ m³/s.

Proticaji na izvoru su sistematski praćeni u periodu 1969-71. godine, kada su registrovane ekstremne, maksimalne i minimalne vrijednosti:

1969. god. $Q_{max} = 10,36$ m/s $Q_{min} = 95$ l/s

1970. god. $Q_{max} = 7,89$ m/s $Q_{min} = 65$ l/s

1971. god. $Q_{max} = 7,89$ m/s $Q_{min} = 55$ l/s

Prema raspoloživim podacima o obavljenim analizama osnovne su kvalitativne karakteristike sirove vode ovog izvorišta.

Bakteriološki nalazi ukazuju na izolovane bakterije kao: *Escherichia coli*, *Escherichia freundii*, što obavezuje na optimalnu dezinfekciju vode.

Gravitaciono područje ovog izvorišta je rijetko naseljeno, uglavnom je pod goletima i niskim rastinjem.

Zona neposredne zaštite je ograðena, ali obuhvata samo sabirni bazen i crpnu stanicu, a ne i zahvatni objekat. Ostale zone sanitarne zaštite nisu propisane.

Izvorište Sjenokos

Zbijeni tip izdani formiran je u okviru aluvijalnih sedimenata Sjenokosa u dolini Orahovštice odnosno njene pritoke Velje rijeke. Slivno područje Sjenokosa poklapa se praktično sa slivom vodotoka Orahovštice uzvodno od HS "Otoćac". Glavni, uzvodni dio sliva poklapa se sa slivom Podgorskog vrela. Nizvodni, vlastiti dio sliva prostire se do Graćana, odakle se vode dreniraju dolinom potoka Ućak.

Tereni sliva Sjenokosa površine oko 53 km² izgrađeni su pretežno od karstifikovanih dolomitićnih krečnjaka i dolomita gornjotrijaske starosti. Samo ležište izdanskih voda Sjenokosa, nalazi se istočno od Podgora u dolini Velje rijeke. To je ravničarski dio terena površine oko 1,0 km², sa visinskim položajem između 95 i 105 mnm. Formirano je u okviru kvartarnih aluvijalnih sedimenata debljine od 8-27m, u okviru kojih je zastupljen zbijeni tip izdani sa slobodnim nivoom i pod pritiskom.

Donju granicu izdani čine nepropusni sedimenti fliša srednjotrijaske starosti. Izdan se prihranjuje vodama atmosferskih taloga, podzemnim doticajem iz obodnih krečnjačkih terena i infiltracijom iz površinskih vodotoka Velje rijeke, Ućka, Vrela i Smokovijenca.

Filtracione karakteristike vodonosne sredine, čija je prosječna debljina 10-12 m su promjenljive u zavisnosti od granulometrijskog sastava aluvijalnih sedimenata i procentualnog ućća glina u njima. Koeficijenti filtracije kreću se najčešće u granicama od 6,0 x 10⁰ cm/s do 8,1 x 10⁻⁴ cm/s a brzina kretanja izdanskog toka, na području Sjenokosa u granicama 2-6 m/dan.

U skladu sa zakonskim obavezama izvorište nije zaštićeno: nisu propisane zone sanitarne zaštite, a nije izvedena ni osnovna zaštita zahvatnih bunara postavljenjem ograde.

U vlastitom donjem dijelu sliva nalaze se sela Graćani i dijelom Radomir, a sliv presjeca i put Podgorica-Rijeka Crnojevića. Sanitarna zaštita osnovnog sliva, koji pripada i Podgorskim vrelima tretira se u okviru mjera zaštite tog izvorišta (vodovod Cetinja).

Izvor Zagradac

Na sjeveroistočnom rubu Naluškog polja (Buljarice) oko vrha zvanog Gradac, nalazi se izvorski horizont dug preko 100 m. Ovi izvori koji se javljaju na visine oko 10 mnm imaju sliv veličine oko 6-7 km² u sjevernom zaleđu Naluškog polja (do Gočeg i Kosića brda) u terenima sa kotama koje prelaze 700mnm i u kojim se nalazi ležište podzemne vode u obliku razbijene karstne izdani.

Izvor Smokovijenac

Izvor Smokovijenac nalazi se sjeverno od naselja Drobnići, ispod magistralnog puta Petrovac-Budva. Istice na kontaktu nepropustnih sedimenata fliša srednjotrijaske starosti i krečnjaka trijaskke starosti, na koti oko 85m. Minimalna izdašnost izvora iznosi oko 5 l/s.

Bojenjem ponora u Mokrim livadama na Paštrovskoj planini (na koti 605 m) utvrđena je veza sa ovim izvorom. Slivno područje ovog izvorišta površine oko 4-5 km² izgrađeno je pretežno od tektonski polomljenih skaršćenih krečnjaka gornjotrijaske starosti.

Na osnovu ispitivanja sirove vode izvora koja su vršena tokom 1979. godine, pregledom 4 uzorka utvrđena je prosječna temperatura vode 12,1 °C i pH vrijednost 7,55. U vodi je veoma nizak sadržaj organskih supstanci, ali je konstatovana bakteriološka nesipravnsot vode.

U okviru ovih ispitivanja nije registrovana povećana mutnoća, iako je prema podacima iz ranijih godina bilo takvih pojava.

Sliv se prostire u brdskom nenaseljenom prostoru. Neposredno iznad izvora prolazi vrlo frekventan magistralni put zbog čega postoji opasnost od mogućeg incidentnog zagađenja.

Kaptažni objekat je ograđen; zone sanitarne zaštite međutim, nijesu definisane.

Izvor Sopot

Izvor Sopot se nalazi neposredno iznad jadranskog puta na sjevernom obodu Naluškog polja u Buljarici na koti 45 mnm. Vode ovog izvora izbijaju na kontaktu vodonepropusnih eruptivnih stijena u podini i vodopropusnih krečnjaka u povlati. Slivno područje ovog karstnog vrela nije pouzdano definisano. Izdašnost izvora je u minimumu između 5 i 10 l/s.

Vode vrela Sopot su bez boje, ukusa i mirisa sa temperaturom od oko 12 °C pri pH=7,9. Mineralizacija je između 350 i 400mg/l, Ca=24mg/l, Mg=9,76mg/l, Na=3,6mg/l, HCO₃=219,6mg/l, SO₄=20mg/l, Cl=14,2mg/l.

Vode ove izdani pripadaju magnezijumkalcijum-hloridnohidrokarbonantnom tipu voda.

Koncentracija ukupnog gvožđa je 0,3mg/l o čijem porijeklu za sada nema dokaza.

Sliv izvora je malo nastanjen. Zone sanitarne zaštite nisu definisane.

Izvori Piratac i Loznica

Izvori Piratac i Loznica ističu na kontaktu sedimenata fliša koji izgrađuju šire područje Lapčića i Stanišića i krečnjaka zaleđa koje izgrađuje šire područje Mainskog vrha, Širokih Strana i Brajića.

Izvor Piratac ima zajednički sliv sa izvorom Bukovik, pri čemu je koncentracija izdanskih voda ka ovom izvoru, koji je najniži.

Izdašnosti ovih izvora su male i iznose kod oba izvora približno oko 3 l/s.

Mjere sanitarne zaštite ovih izvora nisu propisane. U malim po površini slivovima nalaze se relativno velika seoska naselja (Lapčići iznad Piratca i Brajići iznad Loznice), a pored toga oba sliva presjeca magistralni put Budva-Cetinje, zbog čega su vode tih izvora izložene stalnoj opasnosti od zagađenja, koja su i utvrđena u uzorcima koje su dostavljali pojedini korisnici.

Opština Budva je priključena na regionalni vodovod kojim se iz Skadarskog jezera snabdjeva crnogorsko primorje.

Opis flore i faune, zaštićenih prirodnih dobara, rijetkih i ugroženih divljih biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa

Na predmetnoj lokaciji prisutno je uglavnom nisko rastinje.

Od zimzelene šumske vegetacije na Crnogorskom primorju utvrđeno je postojanje sledećih šumskih zajednica i makije: *Orno-Quercetum ilicis* (šume crnike sa crnim jasenom), *Myrto-Quercetum ilicis* (vječnozelene šume mirte i crnike), *Quercetum ilicis-virgilianae* (makija crnike i duba), *Ostryo-Quercetum ilicis* (šume crnog graba sa crnikom), *Orno-Cocciferetum* (šume prnara sa crnim jasenom), *Cisto-Ericetum arboreae* (zajednica bušljika i erike), *Erico-Calycotometum infestae* (makija velike resike i kapinike), *Erico-Arbutetum* (makija velike resike i maginje), *Oleo-Lentiscetum adriaticum* (makija divlje masline i tršlje) i *Oleo-Euphorbietum dendroidis* (makija divlje masline i drvenaste mlječičke). Od ostalih biljnih vrsta u tom području prisutne su *Campanula lingulata*, *Cistus salvieifolius*, *Asparagus acutifolius*, *Brachypodium pinnatum*, *Bituminaria bituminosa*, *Asparagus acutifolius*, *Carpobrotus edulis*, *Cerastium glutinosum*, *Erica arborea* i dr.

Od faune insekata prisutni su: *Iphiclides podalirius*, *Papilio machaon*, *Oryctes nasicornis*, *Osmoderma eremita*, *Buprestis splendens*, *Buprestis splendens*, *Osmoderma eremita*, *Oryctes nasicornis* i dr.

Od herpetofaune (gmizavci i vodozemci) pojas uz Jadransku obalu na ovom području odlikuje raznovrsnost staništa vodozemaca i gmizavaca. Prisutne su sledeće vrste herpetofaune: *Lacerta viridis*, *Lissotriton vulgaris*, *Pelophylax ridibunda*, *Pseudepidalea viridis*, *Hemidactylus turcicus*, *Podarcis muralis*, *Podarcis melisellensis*, *Ophisaurus apodus*, *Testudo hermanni*, *Vipera ammodytes* i dr.

Od ornitofaune (faune ptica) prisutne su: *Larus cachinnans* (sinji galeb), *Larus ridibundus* (obični galeb), *Cuculus canorus* (kukavica), *Picus viridis* (yelena žuna), *Sturnus vulgaris* (čvorak), *Pica pica* (svraka), *Garullus glandarius* (kreja), *Corvus cornix* (vrana), *Motacila alba* (pliska), *Eritacus rubecula* (crvendać), *Sylvia atricapilla* (mediteranska sjenica), *Parus caeruleus* (plavetna sjenica), *Sitta europea* (brgljez), *Lanius senator* (srednji čvorak), *Fringila coelebs* (zeba) i dr.

Pregled osnovnih karakteristika pejzaža

Budvanska rivijera se prostire u dužini od oko 25 km i zauzima središnji dio Crnogorskog primorja, površinom od 122 km². Zbog mnoštva uvala, pješčanih žala, rtova, ostrvca i živopisnih naselja uz samu obalu, nazvana je "Rivijerom pješčanih plaža". Sva je okrenuta morskoj pučini, bogata mediteranskim rastinjem.

Zaleđem Budvanske rivijere prostiru se planinski masivi Lovćena, koji je čuvaju od hladnih sjevernih vjetrova i uslovljavaju blagu mediteransku klimu, koja ostavlja prijatan utisak na svakog posjetioca koji je došao da uživa u ljepotama ovog podneblja.

Sjedište rivijere je Budva, jedno od najstarijih naselja na Jadranu, sa Starim gradom, koji se pominje u pisanim izvorima još u 5. vijeku prije naše ere.

Posebnu draž Rivijere čini četrdesetak naselja, zaseoka, sela, među kojima su Bečići, čija je plaža 1935. godine u Parizu proglašena za najljepšu u Evropi, zatim Miločer – nekadašnja kraljevska rezidencija, jedinstveni grad – hotel, Sveti Stefan, Petrovac – Lastva, koji se po prvi put pominje u "Ljetopisu popa Dukljanina" u 12. vijeku.

Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta. Iz naprijed konstatovanog, može se zaključiti da nijesu potrebne dodatne mjere zaštite niti uslovi uređenja prostora sa stanovišta zaštite prirodnih dobara i nepokretnih kulturnih dobara.

Obaveza Nosioca projekta je da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na ostatke materijalnih i kulturnih dobara obustavi radove i o tome obavjesti nadležni organ za zaštitu spomenika i kulturnih dobara.

Važno je istaći blizina zaštićenog prirodnog dobro - mora.

U bližoj i široj okolini predmetnog objekta nema zaštićenih dobara kulturno-istorijske baštine. Na osnovu Zakona o zaštiti prirode („Sl. list CG”, br. 54/16), na području Budve pod zaštitom su sledeći objekti:

Brdo Spas površine 131ha.

Rezervati prirodnog predjela-šljunkovite plaže: Mogren u Budvi 2ha, Plaža Jaz 4ha, Slovenska plaža 4ha, Rafailovići 5ha, Pržno 2ha, Miločer 1ha i Sveti Stefan 4ha.

Podaci o naseljenosti, koncentraciji stanovništva i demografskim karakteristikama u odnosu na planirani projekat

Opština Budva prema popisu iz 2023. godine ima 27.445. stanovnika.

Budva je jedna od opština u Crnoj Gori koja ima stalan porast broja stanovnika dijelom usled prirodnog priraštaja a posebno usled stalnih migracionih kretanja. Prirast stanovništva je karakterističan za sve opštine južne regije, ali je najviše izražen upravo u Opštini Budva. Realno je očekivati stalan porast broja stanovnika i u narednom periodu računajući da je Budva « prestonica crnogorskog turizma » i da pruža velike šanse za zapošljavanje u oblasti turizma i uslužne djelatnosti.

Podaci o postojećim privrednim i stambenim objektima, kao i o objektima infrastrukture

U neposrednom okruženju lokacije se nalaze objekti različite namjene. U blizini lokacije nalazi se veći broj objekata namjenjenih smještajnim jedinicama u službi turizma.

U okolini predmetnog projekta se nalaze svi infrastrukturni objekti: saobraćajnice, vodovodna mreža, elektromreža, nn mreža i sl.

c) ApSORPCIONI KAPACITET PRIRODNE SREDINE

ApSORPCIONE karakteristike ovog lokaliteta su relativno dobre, ali ih treba racionalno koristiti, tako da prirodna sredina može da prihvati određenu količinu zagađujućih materija po jedinici vremena i prostora tako da ne nastupi nepovratna šteta u životnoj sredini.

Močvarna i obalna područja i ušća rijeka: Na predmetnoj lokaciji se ne nalaze močvarna i obalna područja i ušća rijeka.

Površinske vode: Na predmetnoj lokaciji nema površinskih voda.

Priobalne zone i morsku sredinu: Predmetna lokacija ne pripada priobalnim zonama i morskoj sredini.

Planinske i šumske oblasti: Na predmetnoj lokaciji nema planinskih i šumskih oblasti.

Zaštićena i klasifikovana područja. Na predmetnoj lokaciji nema zaštićenih i klasifikovanih područja.

Područja na kojima ranije nijesu bili zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine ili za koje se smatra da nijesu zadovoljeni, a relevantni su za projekat: Predmetna lokacija ne pripada pomenutom području.

3. OPIS PROJEKTA

a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta

Za predmetni projekat, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, Direktorat za izdavanje urbanističko tehničkih poslova, Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Crne Gore, rješenjem broj 08-332/23-3215/6 od 18.07.2023. godine, izdao je urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za GRAĐENJE OBJEKTA TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP8, U ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „KOMOŠEVINA I“ („SLUŽBENI LIST CRNE GORE-OPŠTINSKI PROPISI“ BR. 18/11), OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA ESPERANZA DEVELOPMENT DOO, PODGORICA.

Na osnovu zahtjeva investitora izrađeno je rješenje hotela sa depadansima 5*, sa kondo modelom poslovanja, na urbanističkoj parceli UP8, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“, na katastarskim parcelama br. 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO Budva, Opština Budva.

Objekti su spratnosti od 2Po+Su do 2Su+Pr+2, pravilne osnove, pozicionirani na urbanističkoj parceli tako da se zadovolje sve udaljenosti od susjednih urbanističkih parcela i u okviru zadatih građevinskih linija.

Predmetnoj lokaciji tj. objektima je obezbjeđen prilaz sa javnog puta preko planirane saobraćajnice sa istočne strane (kp.2516/17, 2517/9, 2516/20, 2516/9, 2517/8, 2516/18 upisane u LN 3175), odnosno janvom putu sa zapadne strane preko kp. 2516/19 upisane u LN 3175 i kp.2516/22 upisane u LN 2621.

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu postojećeg stanja na terenu, važeće prostorno planske dokumentacije, Projektnog zadatka od investitora, urbanističko tehničkim uslovima, broj 08-332/23-3215/6 od 18.07.2023. godine, izdatim od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019), Pravilnika o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018), Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CrneGore“, br. 036/18 od 31.05.2018.).

OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI OBJEKTA

U odnosu na UTU broj 08-332/23-3215/6 na UP8, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“, planiran je Hotel sa depadansima 5*, sa kondo modelom poslovanja, na namjeni T2 turističkog naselja. Objekat se sastoji iz šest građevinskih cjelina to: hotel sa tri depadansa, i dvije nezavisne garaže koji čine jedinstven kompleks.

Objekte na urbanističkoj parceli UP 8 kao fizičku strukturu čine objekat hotela, pozicioniranim u gornjoj zoni parcele, uz saobraćajnicu I–I, i tri objekta depadansa, depadansi 1, 2 i 3 pri čemu je depadans 3 uz novoplaniranu saobraćajnicu O-O, a sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih

objekata. Svo garažiranje smješteno je u podzemnim etažama objekata, kroz dvije nezavisne graraže pri čemu su obje vezane za javne saobraćajnice.

Prostorna organizacija na Urbanističkoj parceli koncipirana da je objekat hotela koji je najbliže pozicioniran postojećoj/ planiranoj saobraćajnici I-I, centralni objekat. U objektu hotela smještena je recepcija sa svim pratećim sadržajima, restoran, aperitiv bar.

Na UP 8 pozicionirani su još i objekti 1, 2 i 3, koji predstavljaju depadanase na ovojurbanističkoj parceli u kojima su smještajne jedinice različitih struktura, a sve u skladu sakategorizacijom za 5*. Svi objekti na UP 8 imaju podzemne i suterenske etaže i garažiranje smješteno u njima.

Novoprojektovani objekti su u skladu sa važećim Urbanističko tehničkim uslovima, pozicioniran na urbanističkoj parceli UP 8.

KP	UP	LN	m2 po KP-u	Svojina 1/1
2516/7	8	3175	5466	„ ESPERANZA DEVELOPMENT „ DOO PODGORICA
2516/3	8	2621	201	„ ESPERANZA DEVELOPMENT „ DOO PODGORICA
2517/3	8	3175	309	„ ESPERANZA DEVELOPMENT „ DOO PODGORICA
2542/4	8	3597	40	„ ESPERANZA DEVELOPMENT „ DOO PODGORICA
UKUPNO			6 016 m2	

U LN 3175 KO Budva, upisane su katastarske parcele brojevi 2516/7 i 2517/3, sve u vlasništvu - „ESPERANZA DEVELOPMENT” DOO PODGORICA, u LN 2621, upisana je katastarska parcela broj 2516/3, sve u vlasništvu „ESPERANZA DEVELOPMENT” DOO PODGORICA, i u LN 3597 upisana je katastarska parcela broj 2542/4, sve u vlasništvu „ESPERANZA DEVELOPMENT” DOO PODGORICA.

Predmetnoj lokaciji tj. objektima je obezbjeđen prilaz sa javnog puta preko planirane saobraćajnice sa istočne strane (kp.2516/17,2517/9, 2516/20, 2516/9, 2517/8, 2516/18 upisane u LN 3175), u UTU-ima označene kao saobraćajnice O-O, odnosno preko javnog puta sa zapadne strane preko kp.2516/19 upisane u LN3175 i kp.2516/22 upisane u LN2621.

Predmetne parcele na UP8, su neizgrađene i nalaze se na prilično denivelisanom terenu, sa visinskom razlikom oko 45 m prosječno u najvisočijoj i najnižoj tački, na frontu parcele oko 90 m. Zemljište na kom je planirana gradnja je heterogeno u pogledu sastava, čvrstoće i podobonosti za gradnju. Procentualno učešće zelenila nije veliko, te je njegov tretman, stanje i raspored neadekvatan. Vegetacija je u prilično devastiranoj, recentnoj formi, i neophodna je intervencija na terenu. Može se konstatovati zapuštenost pejzaža, bez dodatnih sadržaja koji bi ovaj prostor afirmisali, kako sa aspekta ekoloških kriterijuma, tako i sa aspekta ekonomske opravdanosti.

Predmetna lokacija udaljena je cca 1 km od Starog grada Budva, cca 3 km od plaže Jaz, cca 24km od Porto Montenegro u Tivtu, cca 22 km od Kotora.

Pješački saobraćaj se obavlja obodom zone uz Jadransku magistralu, i potrebno je cca 20minuta od predmetne lokacije do starog grada. Sve linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima grada kao i susjednim opštinskim centrima

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim u Lokalnoj studiji lokacije „Komoševina I”,
- Parametrima određenim u urbanističko-tehničkim uslovima broj 08-332/23-3215/6 od 18.07.2023. godine,
- Zahtjevima klijenta i funkcionalnoj organizaciji objekta,
- Povezanosti pešačkih i kolskih pristupa
- Odnosu novoprojektovanog objekta sa postojećim objektima ka susjednim parcelama,

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu parcelu definišu sledeće uslove gradnje:

Urbanistička parcela UP 8

Na urbanističkoj parceli UP8, namjenom planskog dokumenta planirana je površina za turizam – turističko naselje T2. Za ove objekte zadati su maksimalni indeksi:

Površina urbanističke parcele 6 018 m²;
Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.30;
Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.80;
Bruto građevinska površina 4 814 m²;
Površina osnove objekta 1 805 m²;
Spratnost objekta P+2;

Podzemne etaže i sutereni u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekata ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta su sledeći:

KATASTARSKE PARCELE	2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4	6 016m ²
URBANISTIČKA PARCELA	UP 8	6 018m ²

URBANISTIČKI PARAMETRI	PREMA UTU	OSTVARENO
Indeks zauzetosti	max: 0.3	0.29
Indeks izgrađenosti	max: 0.8	0.80
Bruto građevinska površina m ²	max: 4 814	4 813.84
Površina osnove objekata m ²	max: 1 805	1 731.73
BRGP nadzemnih etaža m ² / Apartmani	/	4 813.84
BRGP nadzemnih etaža m ² / Tehničke prostorije-servisi	/	2 181.88
BRGP podzemnih etaža m ² / Garaža 1/ Garaža 2	/	6 200.42
Ukupna BRGP objekta m ²	/	13 197.88
Spratnost	2Po+Su/ 2Su+Pr+2	2Po+Su/ 2Su+Pr+2

Pozicioniranje objekta u odnosu na susjedne parcele izvršeno je u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima broj broj 08-332/23-3215/6 od 18.07.2023. godine:

Objekti se mogu graditi 100 cm od susjeda samo uz saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja.

Objekti se mogu graditi od 100 cm do 250 cm od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.

Za udaljenje objekata preko 250 cm od susjeda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Objekti na urbanističkoj parceli pozicionirani su 3 metra sa svake strane, i od saobraćajnica i od bočnih susjeda. Na taj način je oko objekata planiran prostor sa zelenim površinama i pješačkim stazama i stepeništem, koji upotpunjuje cjelokupan ambijent i stvara mikroprostor koji korisnicima pruža udobnost.

KONCEPT PROJEKTOVANOG RJEŠENJA

Dispozicija objekta na parceli proizašla je iz samog konteksta loacije i odnosa prema istoj. U svakom smislu uslovljena je konfiguracijom terena. Investitor je zahtijevao maksimalan broj apartmanskih jedinica, prema kategorizaciji turističkog objekta sa 5*, kvalitetnih vizura za iste, kao i odgovarajući broj parking mjesta.

Osim konfiguracije terena, na dispoziciju i gabarite objekata u sastavu turističkog naseja, uticala je i sama funkcija, odnosno potreba za osnovnim sadržajima u vidu apartmana, restorana, recepcije, SPA centra, kao i zona za rekreaciju, platoa za druženje, bazena i sl.

Sa kaskadnom podjelom spratnih visina, prateći nivelaciju terena, kao i različitim funkcijama po objektima, došlo se do jednog „razigranog“ koncepta, sa konstantnim „dešavanjem“ po lokaciji. Pošto su objekti postavljeni na način da je krov donjeg objekta plato za gornji

objekat, desio se veliki broj mikro lokacija obasutih zelenilom, i u samom podu i u okolnim podzidama i žardinjerama.

U ovako formiranu matricu ubačene su vertikalne komunikacije u vidu panoramskih liftova, stvorila se dobra funkcionalna veza između apartmanskih jedinica, s obzirom na veliku visinsku razliku između objekata. Ovakav pristup formiranja gabarita, uslovio je dobru prilagođenost objekta uslovima lokacije.

Razigranost vertikalna, i njihovo smicanje po visini i dubini, otvorilo je prostor za projektovanje zelenih žardinjera i krovnih terasa kao integralnog/ neotuđivog dijela arhitekture. Samim tim ovakva struktura se u potpunosti integriše u zeleni mikro ambijent okolnog prostora.

Bitno je napomenuti da je zeleni krov postavljen kao imperativ u očuvanju ambijenta.

Arhitektura je jednostavnih, svedenih linija sa pažljivo odabranom materijalizacijom. Svedeni, savremen izgled i jednostavnost forme postignuta je uz pomoć primijenjenih materijala, postavljenih u kontekstu funkcije i estetike objekta turističkog naselja sa 5*. Objekat je projektovan tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA

PLANIRANO STANJE

Hotel sa depadansima 5* sa kondo modelom poslovanja, na namjeni T2 turističkog naselja, planiran je u skladu sa ambijentom lokacije, nadmorskom visinom, mediteranskim podnebljem, namjenom objekta, Lokalnom studijom lokacije „Komoševina I", urbanističko tehničkim uslovima i projektnim zadatkom investitora. Prostorna organizacija objekata je planirana u skladu sa zahtjevom investitora, pri čemu se vodilo računa o urbanističko tehničkim uslovima kao i usaglašavanju sa okolnim objektima i ambijentom.

Na UP 8 planirana je izgradnja hotela sa 5* i tri objekta Depadansi 1, 2 i 3.

Urbanistička postavka Turističkog naselja proistekla je iz uslova lokacije, odnosno strmog nagiba, niveleta saobraćajnica datih planom, i želje projektanta i investitora da se izgrade visoko funkcionalni objekti uklopljeni u dati ambijent sa velikim brojem mikro zona, u vidu platoa i zajedničkih prostora, koje bi na kraju rezultirale upečatljivim mediteranskim karakterom.

U tom kontekstu odvojile su se četiri građevinske cjeline prouzrokovane nivelacijom donje igornje kote lokacije. U tom smislu trebalo je savladati 15 spratnih visina. Tako se odvojila zona Hotela sa pristupom sa gornje saobraćajnice, i kolskim i pješačkim, a sve prema potrebama hotela sa 5*. U ovom objektu se nalaze restorani, lobi, recepcija.

Ispod hotela je prvi pojas depadansa, u projektu označen kao Depadans 1, sa pripadajućim apartmanima, jednosobnim i dvosobnim.

Objekat Hotela i Depadansa 1, ima obezbijedeno parkiranje preko garaže vezane sa gornjom ulicom urbanističke parcele.

Ispod Depadansa 1, postavljen je Depadans 2, sa jednosobnim apartmanima. Depadans 2 izlazi na zajednički plato sa postavljenim bazenima za odrasle i za djecu.

Sa ovog platoa postoji direktan pristup u SPA centar, takođe u skladu sa kategorizacijom hotela sa 5*.

Dio krova ovog platoa predstavlja krov Depadansa 3, koji se spušta do donje ulice parcele.

Ovaj depadans takođe predviđa jednosobne i dvosobne apartmane.

Svi objekti su projektovani sa predviđenom spratnošću P+2, a razigrani na način da se što bolje prilagode terenu sa spratnim visinama.

Donji pojas objekata je obezbijeđen parkinzima preko druge garaže, koja ima pristup sa donje ulice.

Sve etaže svih objekata povezane su panpramskim liftovima, koji u odnosu na funkciju i nivo opslužuju otvorene i zatvorene prostore.

Krovovi svih objekata predviđeni su kao zeleni, sa dubinom supstrata 60cm, kako bi se koristili kao platoi i zajednički prostori, a kao takvi bili motivi koji poživaju na ekološkim principima.

Smještajni kapaciteti

Oznaka objekta	Br. smještajnih jedinica svih vrsta po objektima	Br. ležaja po objektima
Hotel	0	0
Depadans 1	17	36
Depadans 2	16	32
Depadans 3	14	36
ukupno	47	104

HOTEL

U cjelokupnom kompleksu planiran je prostor za pružanje usluga izdavanje hrane i pića: recepcija površine 58.60 m², aperitiv bar-restoran površine 56.25 m² i restoranska sala 160.30 m², što je ukupno 275,15 m² restoranskih prostora, što ukupno zadovoljava kriterijume hotela sa 5* u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, u odnosu na ukupan broj ležaja.

Za pansionski restoran predviđena je prizemna etaža objekta Hotela, a za internacionalni restoran je predviđen prvi sprat pomenutog objekta. Servis oba restorana predviđen je preko ekonomskih prostorija u suterenskoj etaži. Svi prostori koji pružaju usluge izdavanje hrane i pića, imaju obezbijeđen dovoljnu površinu ekonomskog ulaza, ekonomskih i tehničkih prostorija za kategorizaciju hotela sa 5 * u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

DEPADANS 1, 2 i 3

Depadansi su sa strukturom jednosobnih i dvosobnih apartmana, u svemu prema kategorizaciji hotela od 5*. Zbog različitih nivoa visina izdijeljeni su u lamele. Pa tako:

Depadans 1 ima tri lamele,
Depadans 2 četiri i
Depadans 3 dvije lamele.

PRIKAZ BRUTO I NETO POVRŠINA PO ETAŽAMA.

Tabelarni prikaz površina i procenta zauzetosti parcele:

POVRŠINA UP8	6 018,00m²	100,00%
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	1 731,73m²	29,00%
POVRŠINA POD ZELENIH PLATOIMA ploče iznad garaže, zelene terase	1 904,32m²	31,00%
SLOBODNE POVRŠINE U PARTERU pješački koridori/ stepeništa/ pristupne ulice	2 831,95m²	40,00%

Pejzažna arhitektura

Koncept pejzažnog uređenja se zasniva na prirodnim odlikama mediterana, arhitektonsko urbanističkom rješenju kompleksa, i urbanističko-tehničkim uslovima. Pejzažno arhitektonsko rješenje uvažava potrebu da se obezbijedi pozitivno korisničko iskustvo na javnom prostoru, kao i povezivanju čovjeka sa prirodom u urbanoj sredini, poštujući prirodne procese i funkcionalne potrebe.

Rješenje se zasniva na sledećim principima:

- Mikroklima – odabir sadnica i njihov kompozicioni plan prilagodjen je klimatskim uslovima sredine, vodeći računa o ekspoziciji, dominantnim vjetrovima, ublažavanju ubrzanog oticanja atmosferskih voda i plavljenja terena, formiranju zelenog koridora prema saobraćajnici, i kreiranju prijatnog ambijenta za boravak na otvorenom tokom tropskih dana;
- Održivost – rješenje se zasniva na prirodnim procesima gdje se vodi računa o oprašivačima biljaka i drvenastim vrstama, sa fokusom na što manju upotrebu resursa na održavanju zelenih površina;
- Funkcionalnost – uvažavajući potrebe korisnika, a u skladu sa funkcionalnim arhitektonsko - urbanističkim rješenjem, zelene površine predstavljaju dodatnu vrijednost i čine cjelovitim kompleks, sa posebnim identitetom.

Specifikacija sadnog materijala se zasniva na autohtonim i odmaćenim vrstama, otpornim na klimatske uslove i bolesti u gradskoj sredini. Da bi se postigao rezultat predviđen konceptom pejzažnog uređenja odabrane su sadnice različite spratnosti: drvenaste i žbunaste vrste, puzavice i perene. Na krovnim vrtovima predviđen je mix nižih žbunastih vrsta, perena, i pokrivača tla. Planirane su rasadnički školovane sadnice, sa formiranim habitusom.

Oblikovanje

Projektovani objekat maksimalno koristi potencijale lokacije. Arhitektonski volumen objekta je pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Koncipiran je kao moderna građevina, sa jasnom funkcionalnom šemom, što je postignuto i na nivou lokacije, podrazumijevajući dodatno i povezivanje sa saobraćajnicom.

U procesu projektovanja vodilo se računa da objekti budu maksimalno prilagođeni obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbane matrice, ambijentalnim karakteristikama parcele i okruženja. Arhitektonsko rješenje zasnovano je na savrenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim izrazom. Svi objekti su projektovani u istom arhitektonskom duhu tako da su kao cjelina u vizuelnom smislu povezani i jednolični. Na objektima su zastupljeni tradicionalni elementi i obrade kao što su kameni djelovi fasade, projektovani u sivom kamenu, grube obrade, pravilno rezani i slagani u pravilne redove, i drveni brisoleji / škure koji se pojavljuju duž svih fasada.

Zeleni krovovi, kao i zelene terase na svim etažama objekata dodatno uvode zelenilo u planiranu izgradnju, te na taj način umanjuju uticaj na cjelokupni zatečeni pejzaž.

Geometrija je ekspresivna, fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike.

Tipološka pripadnost je čitljiva, ali nenametljiva. Dobija se skladan objekat i sa uređenjem terena stvara posebni mikroambijent koji će korisnicima prostora pružati udobnost.

Pri projektovanju je strogo vođeno računa o poštovanju svih parametara definisanih UT-uslovima. Objekat je prilagođen susjedima i cjelokupnom ambijentu u kojem će se nalaziti.

Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razućen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi.

c) Kumuliranje sa efektima drugih projekata

Navedeni projekat ne može izazvati kumuliranje sa efektima drugih projekata.

Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem.

d) Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljište, vode i biodiverziteta

Potrošnja električne energije

Za potrebe izvođenja radova koristiće se električna energija Elektrodistribucije grada.

Voda

Za potrebe izvođenja radova koristiće se voda sa gradskog vodovoda.

e) Stvaranje otpada i tehnologija tretmana otpada (reciklaža, prerada, odlaganje i sl.)

Građevinski otpad

Građevinski otpad će se se privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta. Skladištiće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Upravljanje građevinskim otpadom biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 34/24 i 92/24).

Komunalni otpad

Sav komunalni otpad će odvoziti preduzeće nadležno za te poslove D.O.O. „KOMUNALNO“ BUDVA, sa kojim će investitor sklopiti Ugovor o pružanju usluga.

f) Zagađivanje, štetno djelovanje i izazivanje neprijatnih mirisa, uključivanje emisije u vazduh, ispućtanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i ne jonizujuća zračenja.

Izvor zagađenja životne sredine iz ovakvih objekata su emisije izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta

Građevinske mašine, kao energetska goriva, koriste naftu. Potrošnja goriva pri radu ovih mašina je oko 0,2 kg/kWh. Sagorijevanjem goriva u motoru mašine oslobađaju se određene količine gasova, odnosno emituje se izduvni gas i čvrste čestice.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti granične vrijednosti emisija CO, SO₂ NO₂ i PM₁₀, shodno Uredbi o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).

U tabeli 3.f.1. navedene su granične vrijednosti emisija gasovitih polutanata i lebdećih čestica prema Evropskom standardu za vanputnu mehanizaciju EU Faza III B i Faza IV.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanata zadovoljiti navedeni Evropski standard: EU Faza III B, Faza IV i V iz 2006.god. odnosno 2018.god. prema Direktivi 2004/26/EC.

Tab.3.f.1. EU faza III B, standarda za vanputnu mehanizaciju Faza III B i Faza IV

Kategorija	Snaga motora kW	Datum	Emisija gasova g/kWh			
			CO	HC	NO _x	PM
L	130 ≤ P ≤ 560	Jan. 2011.	3,5	0,19	2,0	0,025
M	75 ≤ P < 130	Jan. 2012.	5,0	0,19	3,3	0,025
N	56 ≤ P < 75	Jan. 2012.	5,0	0,19	3,3	0,025
P	37 ≤ P < 56	Jan. 2013.	5,0	4,7*		0,025

*NO_x + HC

Faza IV

Q	$130 \leq P \leq 560$	Jan. 2014.	3,5	0,19	0,4	0,025
M	$75 \leq P < 130$	Okt. 2014.	5,0	0,19	0,4	0,025

Granične vrijednosti imisija CO, SO₂, NO₂ i PM₁₀, shodno Uredbi o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12), prikazane su u tabeli 3.f.2.

Tab. 3.f.2. Granična vrijednost imisije za neorganske materije

Zagađujuća materija	Period usrednjavanja	Granična vrijednost za zaštitu zdravlja ljudi
CO	Maximalna osmočasovna srednja dnevna vrijednost	10 mg/m ³
SO ₂	Jednočasovna srednja vrijednost Dnevna srednja vrijednost	350 µg/m ³ , ne smije se prekoračiti više od 24 puta u toku godine 125 µg/m ³ , ne smije se prekoračiti više od 3 puta u toku godine
NO ₂	Jednočasovna srednja vrijednost Godišnja srednja vrijednost	200 µg/m ³ , ne smije biti prekoračenje preko 18 puta godišnje 40 µg/m ³
PM ₁₀	Dnevna srednja vrijednost Godišnja srednja vrijednost	50 µg/m ³ , ne smije biti prekoračena preko 35 puta godišnje 40 µg/m ³

Odvođenje izduvnih gasova iz angažovane građevinske mehanizacije pri izvođenju predmetnog objekta neće predstavljati poseban problem, pošto se sa aspekta morfologije terena radi o otvorenom području, čime se smanjuje opasnost od zagađenja.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj na kvalitet vazduha biti lokalnog karaktera i povremen.

Fekalna kanalizacija

Unutrašnja fekalna mreža

Unutrašnje instalacije fekalne kanalizacije projektovane su od PP niskošumnih kanalizacionih cijevi za kućnu kanalizaciju sa svim odgovarajućim fazonskim komadima i spojnim materijalom, uz poštovanje svih važećih standarda i propisa za ovu vrstu instalacija. Cijevi se spajaju na naglavak sa gumenim zaptivnim prstenom, a ugrađuju se po prečniku, nagibu i položaju. Nagib svih horizontalnih cijevi je min 1,00-2,00 %. Horizontalni razvodi od sanitarnih uređaja prema vertikalama su predviđeni iznad ploče u slojevima gotovog poda ili u zidu i ispod ploče etaže u spušenom plafonu. U svim sanitarnim čvorovima planirani su podni slivnici sa rešetkama od inox-a.

Mjesta proboja kroz konstruktivne elemente su predviđna tako da ne narušavaju njihovu funkcionalnost. Predviđena je adekvatna izolacija na mjestima proboja kao i mjestima promjene pravca vertikala. Takođe, kanalizacione cijevi potrebno je propisno fiksirati

cijevnim obujmicama sa zvučno izolovanim umetkom, kako za vertikalne tako za horizontalne površine. Vertikale fekalne kanalizacije su smještene u za to predviđenom prostoru obezbijeđenom u projektu arhitekture. Planiran je odgovarajući broj vertikala fekalne kanalizacije u Ø110 mm koje se završavaju ventilacionim kapama Ø160 mm na krovu objekta, radi odvođenja gasova iz mreže. Na svakoj vertikali je predviđena revizija na svakoj etaži 30,00 cm iznad poda. Horizontalni razvod fekalne kanalizacije koji izlazi iz objekta planiran je ispod ploče prizemlja. Nakon montaže kanalizacionih cijevi vrši se hidrauličko ispitivanje na propusnost, na način dat u tehničkim uslovima. Za svaku kanalizacionu vertikalu urađen je hidraulički proračun, nakon čega je izvršeno dimenzionisanje odvodnog cjevovoda.

Otpadna voda iz kuhinja odvodi se posebnim cjevovodom do pozicije na kojoj je smješten separator masti i ulja. Do pozicije na kojoj je smješten separator može se pristupiti vozilom za održavanje istog.



Spoljašanja fekalna mreža

Spoljne instalacije fekalne kanalizacije kompleksa formirane su u skladu sa konceptom unutrašnje kanalizacione mreže, stanjem na terenu i uslovima priključenja na gradsku mrežu. Projektom je planirano izvođenje dva kraka fekalne kanalizacije, po jedan sa istočne i zapadne linije objekta. Oba kraka se priključuju na kolektor gradske kanalizacione mreže u kontaktnoj saobraćajnici.

Odvodnja garaže

Sakupljanje i odvođenje vode iz garažnog prostora predviđeno je linijskom niskoprofilnom rešetkom. Vode se iz garažnog prostora odводе do separatora lakih naftnih derivate smještenog na etaži -13. Separator lakih naftnih derivate je opremljen integrisanim pumpama odgovarajućeg kapaciteta. Iz separatora se sakupljena i prečišćena voda prepumpava u atmosfersku kanalizaciju.

Atmosferska kanalizacija

Odvodnja atmosferske vode sa zelenih krovova, terasa i žardinjera riješena je sistemom cijevi i slick niskopofilnih kanalisa i slivnika namijenjenih zelenim površinama. Sistem je dimenzionisan na mjerodavnu kišu za ovo područje. Obzirom na to da još uvijek nema uslova za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, kao recipijent planirani su upojni rovovi sa istočne i zapadne strane objekta. Obzirom na konfiguraciju terena, ovo rješenje se ne može smatrati kao bezbjedno dugoročno rješenje sa stanovišta stabilnosti tla i mogućih problema izazvanih koncentrisanim ispuštanjem veće količine vode u upojne rovove. Zato se ovo rješenje mora smatrati isključivo kao privremeno i u što kraćem roku stvoriti uslove za priključenje na atmosfersku kanalizacionu mrežu.

Količina vode koja može doći do sistema za odvodnju vode iz garaže procijenjena je na osnovu površine prostora garaže i broja profesionalnih uređaja potrebnih za njeno pranje. Pri tom je pretpostavljena upotreba profesionalne mašine za pranje toplom vodom super klase bez rezervoara za zaprljanu vodu (cjelokupna voda od pranja završava u sistemu odvodnje atmosferskih voda). Takvi uređaji visoke klase imaju utrošak vode od 0.18 do 0.36 l/s. Pod pretpostavkom da se pranje garažnog prostora izvodi istovremenom upotrebom 2 takva uređaja (uzimajući da je učinak mašine cca 200 m²/h i ukupno trajanje procesa pranja 1h) usvojen je separator lakih naftnih derivata koji služi za prečišćavanje vode dospjele u garaži.

Buka

Iz tehničkog opisa izvođenja projekta može se zaključiti da će doći do povećanog nivoa buke koja nastaje usled rada građevinske mehanizacije.

Tab.3.f.3. Proračun ekvivalentnog nivoa buke na različitim rastojanjima od izvora buke

Izvor	Rastojanje od izvora buke, m					Dozvoljeni ekvivalentni nivo buke u dBA
	25	50	100	150	200	
Bager	61	55	49	45	43	60
Utovarivač	56	50	44	40	38	
Kamion	56	50	44	40	38	
Bager + kamion	62	56	50	46	44	
Utovarivač + kamion	59	53	47	43	41	

Napomena: Kada se radi o više izvora buke proračun ukupnog nivoa buke izvršen je na osnovu izraza:

$$L_r = 10 \cdot \log \sum_i 10^{0.1 L_{rj}}; dB(A)$$

gdje je: L_r: ukupni nivo buke, a L_j pojedinačni nivo buke.

Rezultati proračuna pokazuju da će u fazi izvođenja radova doći do povećanja nivoa buke u okolni prostor na rastojanju do: 28 m - za bager, 16 m - za utovarivač, 16 m - za kamion, 32 m - za bager + kamion, 22 m - za utovarivač + kamion, u odnosu na dozvoljene vrijednosti koje prema Pravilniku o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG” br. 60/11) i prema Odluci o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji opštine Budva.

Rezultati proračuna pokazuju da će se povećani nivo buke prilikom izgradnje objekta, pojavljivati u određenim vremenskim intervalima na rastojanjima dužim nego što je udaljenost nekoliko objekata koji se nalaze u okruženju lokacije.

Buka je privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

U toku funkcionisanja projekta buka je neznatna.

Uticaj vibracija

U toku izvođenja projekta na lokaciji će biti prisutna pojava vibracija usljed rada građevinskih mašina i kretanja kamiona. Međutim, vibracije su periodičnog karaktera, jer traju dok se obavlja izvođenje projekta, odnosno dok radi građevinska operativa, bez značajnijeg uticaja na okolinu.

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja neće biti prisutni.

g) Rizik nastanka accidenta

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te će rizik nastanka udesa (akcidenta) biti sveden na najmanju moguću mjeru. Negativni uticaji i efekti se multiplikuju u slučaju udesnih situacija koje se vrlo rijetko dešavaju ali se ipak mogu desiti. Sagledavajući namjenu prostora definisanu za predmetno područje i postojećim stanjem kvaliteta životne sredine, nameće se zaključak da je mogući ograničavajući faktor daljeg razvoja područja povećani nivo buke koji potiče od izgradnje napera i blizine prometne saobraćajnice, generalno povećano aerozagađenje koje je porijeklom od blizine i sa šireg lokaliteta opštine Budva..U cilju prevencije, pripravnosti i odgovora na moguće udesne situacije, nosilac Projekta će projektovati sistem protiv-požarne zaštite, pri čemu će analiza požarno-eksplozivne ugroženosti morati da sadrži sledeće:

- evidentiranje zapaljivih materija koje su prisutne u navedenim objektima sa navođenjem njihovih fizičko-hemijskih osobina i njihov način korišćenja,
- požarno opterećenje i
- specifikaciju stabilne i mobilne PP opreme

h) Rizici za ljudsko zdravlje

Izgradnjom i funkcionisanjem projekta neće biti ugroženo zdravlje radnika i korisnika usluga.

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te neće postojati rizik za ljudsko zdravlje.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Opština Budva prema popisu iz 2023. godine ima 27.445. stanovnika.

Budva je jedna od opština u Crnoj Gori koja ima stalan porast broja stanovnika dijelom usled prirodnog priraštaja a posebno usled stalnih migracionih kretanja. Prirast stanovništva je karakterističan za sve opštine južne regije, ali je najviše izražen upravo u Opštini Budva. Realno je očekivati stalan porast broja stanovnika i u narednom periodu računajući da je Budva « prestonica crnogorskog turizma » i da pruža velike šanse za zapošljavanje u oblasti turizma i uslužne djelatnosti.

b) Priroda uticaja

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u vazduhu

Svi uticaji koji se tiču izgradnje objekata imaju privremeni karakter i prestaju nakon realizacije projekta.

Sve građevinske mašine moraju zadovoljavati norme standarda graničnih emisija EU Direktivom 97/68/EC kojom su za proizvođače definisani standardi. Implementacija propisa otpočela je 1999. g. sa EU Stage I, dok je EU Stage -II od 2001. godine.

Primjena mnogo strožijih standarda dopuštenih emisija štetnih materija EU Stage -III i Stage IV vezana je za 2006. odnosno 2014. godinu prema Direktivi 2004/26/EC.

Ukupne emisije, u nastavku su proračunate prema graničnim vrijednostima za vanputnu mehanizaciju tj. radnu opremu za standardizovane dopuštene emisije CO, HC, NO_x i PM₁₀.

Iz prikazanih rezultata je jasno da količine zagađujućih materija ne mogu izazvati negativne uticaje na kvalitet vazduha na ovoj lokaciji. Ovome ide u prilog i činjenica da sve mašine neće biti angažovane u istom trenutku.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama

Unutrašnje instalacije fekalne kanalizacije projektovane su od PP niskošumnih kanizacionih cijevi za kućnu kanalizaciju sa svim odgovarajućim fazonskim komadima i spojnim materijalom, uz poštovanje svih važećih standarda i propisa za ovu vrstu instalacija. Cijevi se spajaju na naglavak sa gumenim zaptivnim prstenom, a ugrađuju se po prečniku, nagibu i položaju. Nagib svih horizontalnih cijevi je min 1,00-2,00 %. Horizontalni razvodi od sanitarnih uređaja prema vertikalama su predviđeni iznad ploče u slojevima gotovog poda ili u zidu i ispod ploče etaže u spušenom plafonu. U svim sanitarnim čvorovima planirani su podni slivnici sa rešetkama od inox-a.

Mjesta proboja kroz konstruktivne elemente su predviđena tako da ne narušavaju njihovu funkcionalnost. Predviđena je adekvatna izolacija na mjestima proboja kao i mjestima promjene pravca vertikala. Takođe, kanizacione cijevi potrebno je propisno fiksirati

cijevnim obujmicama sa zvučno izolovanim umetkom, kako za vertikalne tako za horizontalne površine. Vertikale fekalne kanalizacije su smještene u za to predviđenom prostoru obezbijeđenom u projektu arhitekture. Planiran je odgovarajući broj vertikala fekalne kanalizacije u Ø110 mm koje se završavaju ventilacionim kapama Ø160 mm na krovu objekta, radi odvođenja gasova iz mreže. Na svakoj vertikali je predviđena revizija na svakoj etaži 30,00 cm iznad poda. Horizontalni razvod fekalne kanalizacije koji izlazi iz objekta planiran je ispod ploče prizemlja. Nakon montaže kanalizacionih cijevi vrši se hidrauličko ispitivanje na propusnost, na način dat u tehničkim uslovima. Za svaku kanalizacionu vertikalu urađen je hidraulički proračun, nakon čega je izvršeno dimenzionisanje odvodnog cjevovoda.

Otpadna voda iz kuhinja odvodi se posebnim cjevovodom do pozicije na kojoj je smješten separator masti i ulja. Do pozicije na kojoj je smješten separator može se pristupiti vozilom za održavanje istog.

Spoljne instalacije fekalne kanalizacije kompleksa formirane su u skladu sa konceptom unutrašnje kanalizacione mreže, stanjem na terenu i uslovima priključenja na gradsku mrežu. Projektom je planirano izvođenje dva kraka fekalne kanalizacije, po jedan sa istočne i zapadne linije objekta. Oba kraka se priključuju na kolektor gradske kanalizacione mreže u kontaktnoj saobraćajnici.

Sakupljanje i odvođenje vode iz garažnog prostora predviđeno je linijskom niskoprofilnom rešetkom. Vode se iz garažnog prostora odводе do separatora lakih naftnih derivate smještenog na etaži -13. Separator lakih naftnih derivate je opremljen integrisanim pumpama odgovarajućeg kapaciteta. Iz separatora se sakupljena i prečišćena voda prepumpava u atmosfersku kanalizaciju.

Odvodnja atmosferske vode sa zelenih krovova, terasa i žardinjera riješena je sistemom cijevi i slick niskoprofilnih kanalice i slivnika namijenjenih zelenim površinama. Sistem je dimentionisan na mjerodavnu kišu za ovo područje. Obzirom na to da još uvijek nema uslova za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, kao recipijent planirani su upojni rovovi sa istočne i zapadne strane objekta. Obzirom na konfiguraciju terena, ovo rješenje se ne može smatrati kao bezbjedno dugoročno rješenje sa stanovišta stabilnosti tla i mogućih problema izazvanih koncentrisanim ispuštanjem veće količine vode u upojne rovove. Zato se ovo rješenje mora smatrati isključivo kao privremeno i u što kraćem roku stvoriti uslove za priključenje na atmosfrsku kanalizacionu mrežu.

Količina vode koja može doći do sistema za odvodnju vode iz garaže procijenjena je na osnovu površine prostora garaže i broja profesionalnih uređaja potrebnih za njeno pranje. Pri tom je pretpostavljena upotreba profesionalne mašine za pranje toplom vodom super klase bez rezervoara za zaprljanu vodu (cjelokupna voda od pranja završava u sistemu odvodnje atmosferskih voda). Takvi uređaji visoke klase imaju utrošak vode od 0.18 do 0.36 l/s. Pod pretpostavkom da se pranje garažnog prostora izvodi istovremenom upotrebom 2 takva uređaja (uzimajući da je učinak mašine cca 200 m²/h i ukupno trajanje procesa pranja 1h) usvojen je separator lakih naftnih derivata koji služi za prečišćavanje vode dospjele u garaži.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u zemljištu

Što se fizičkih uticaja na zemljište tiče (promjena lokalne topografije, erozija tla, klizanje zemljišta i slično) izvođenjem radova na izgradnji napera, doći će do promjene topografije morskog dna u ovom dijelu. Naime, na mjestima gdje je planirano nasipanje, u priobalnom dijelu i u moru biće postavljene određene količine materijala.

Takođe, tokom izgradnje postoji rizik (veoma mali) od izlivanja goriva iz građevinskih mašina koje izvođe radove. Obzirom da na prostoru lokacije neće biti promjene ulja u motorima građevinskih mašina, kao ni njihovog servisiranja, eventualni rizici po osnovu njihovog izlivanja su spriječeni.

Neadekvatno odlaganje otpada (građevinski šut i materijal iz otkopa) može dovesti do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta. Ovaj uticaj je ograničenog vremenskog trajanja, odnosno do momenta završetka projekta, ali u svakom slučaju izvođače treba obavezati na pravilan način tretiranja građevinskog otpada.

Komunalni otpad će se kontrolisano sakupljati u kontejnerima i redovno odvoziti od strane nadležnog subjekta na predviđenu deponiju.

Usled neadekvatnog sakupljanja komunalnog otpada, tokom funkcionisanja projekta, može doći do incidentne situacije, koja se ogleda u nagomilavanju ovog otpada na lokaciji.

Ovo treba spriječiti redovnim odvoženjem otpada.

Gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih staništa

Prilikom izvođenja i funkcionisanja projekta doći će do vidnog uticaja na karakteristike pejzaža zone u kojoj se nalazi lokacija planiranog objekta.

Prevazilaženje negativnih uticaja postiže se oplemenjivanjem prostora oko objekta, podizanjem višespratnih kultura autohtonog porijekla.

c) Prekogranična priroda uticaja

Obzirom na položaj lokacije projekta ne postoji mogućnost prekograničnog zagađenja vazduha.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je ovaj projekat u pitanju.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje zemljište kada je ovaj projekat u pitanju

d) Jačina i složenost uticaja

Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem. Jačina i složenost uticaja je neznatna.

Što se tiče složenosti uticaja navedeni projekat neće imati uticaja na životnu sredinu jer će se nosilac projekta pridržavati standarda iz oblasti zaštite životne sredine, održivog razvoja, upravljanja otpadom, energetske efikasnosti...

c) Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća uticaja očekuje tokom perioda izgradnje objekta.

f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i ponavljanje uticaja

Učestalost mogućih uticaja može biti prisutna i u toku izgradnje i u toku funkcionisanja projekta, dok će vizuelni efekat biti prisutan čitavo vrijeme.

g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

Što se tiče kumulativnog uticaja projekta sa drugim projektima na životnu sredinu kada je predmetni objekat u pitanju, uticaji su svakako prisutni. Određeni kumulativni uticaj na posmatranom području manifestuje se preko nivoa buke. Imajući u vidu da se izvori buke kada je u pitanju navedeni predmetni objekat i navedeni infrastrukturni objekat, nalaze u blizini jedan drugog, evidentno je prisustvo kumulativne buke.

.

h) Mogućnost efektivnog smanjenja uticaja

Analizirajući projekat, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja IZGRADNJE HOTELA SA DEPADANSIMA 5* SA KONDO MODELOM, NA NAMJENI T2 TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP8, U ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „KOMOŠEVINA I“, NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA“, NOSIOCA PROJEKTA „ESPERANZA DEVELOPMENT“ D.O.O. PODGORICA.

.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Očekivane zagađujuće materije

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u vazduhu

Svi uticaji koji se tiču izgradnje objekata imaju privremeni karakter i prestaju nakon realizacije projekta.

Sve građevinske mašine moraju zadovoljavati norme standarda graničnih emisija EU Direktivom 97/68/EC kojom su za proizvođače definisani standardi. Implementacija propisa otpočela je 1999. g. sa EU Stage I, dok je EU Stage -II od 2001. godine.

Primjena mnogo strožijih standarda dopuštenih emisija štetnih materija EU Stage -III i Stage IV vezana je za 2006. odnosno 2014. godinu prema Direktivi 2004/26/EC.

Ukupne emisije, u nastavku su proračunate prema graničnim vrijednostima za vanputnu mehanizaciju tj. radnu opremu za standardizovane dopuštene emisije CO, HC, NO_x i PM₁₀.

Iz prikazanih rezultata je jasno da količine zagađujućih materija ne mogu izazvati negativne uticaje na kvalitet vazduha na ovoj lokaciji. Ovome ide u prilog i činjenica da sve mašine neće biti angažovane u istom trenutku.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama

Unutrašnje instalacije fekalne kanalizacije projektovane su od PP niskošumnih kanalizacionih cijevi za kućnu kanalizaciju sa svim odgovarajućim fazonskim komadima i spojnim materijalom, uz poštovanje svih važećih standarda i propisa za ovu vrstu instalacija. Cijevi se spajaju na naglavak sa gumenim zaptivnim prstenom, a ugrađuju se po prečniku, nagibu i položaju. Nagib svih horizontalnih cijevi je min 1,00-2,00 %. Horizontalni razvodi od sanitarnih uređaja prema vertikalama su predviđeni iznad ploče u slojevima gotovog poda ili u zidu i ispod ploče etaže u spušenom plafonu. U svim sanitarnim čvorovima planirani su podni slivnici sa rešetkama od inox-a.

Mjesta proboja kroz konstruktivne elemente su predviđena tako da ne narušavaju njihovu funkcionalnost. Predviđena je adekvatna izolacija na mjestima proboja kao i mjestima promjene pravca vertikala. Takođe, kanalizacione cijevi potrebno je propisno fiksirati cijevnim obujmicama sa zvučno izolovanim umetkom, kako za vertikalne tako za horizontalne površine. Vertikale fekalne kanalizacije su smještene u za to predviđenom prostoru obezbijeđenom u projektu arhitekture. Planiran je odgovarajući broj vertikala fekalne kanalizacije u Ø110 mm koje se završavaju ventilacionim kapama Ø160 mm na krovu objekta, radi odvođenja gasova iz mreže. Na svakoj vertikali je predviđena revizija na svakoj etaži 30,00 cm iznad poda. Horizontalni razvod fekalne kanalizacije koji izlazi iz objekta planiran je ispod ploče prizemlja. Nakon montaže kanalizacionih cijevi vrši se hidrauličko ispitivanje na propusnost, na način dat u tehničkim uslovima. Za svaku kanalizacionu vertikalu urađen je hidraulički proračun, nakon čega je izvršeno dimenzionisanje odvodnog cjevovoda.

Otpadna voda iz kuhinja odvodi se posebnim cjevovodom do pozicije na kojoj je smješten separator masti i ulja. Do pozicije na kojoj je smješten separator može se pristupiti vozilom za održavanje istog.

Spoljne instalacije fekalne kanalizacije kompleksa formirane su u skladu sa konceptom unutrašnje kanalizacione mreže, stanjem na terenu i uslovima priključenja na gradsku mrežu. Projektom je planirano izvođenje dva kraka fekalne kanalizacije, po jedan sa istočne i zapadne linije objekta. Oba kraka se priključuju na kolektor gradske kanalizacione mreže u kontaktnoj saobraćajnici.

Sakupljanje i odvođenje vode iz garažnog prostora predviđeno je linijskom niskoprofilnom rešetkom. Vode se iz garažnog prostora odvođe do separatora lakih naftnih derivata smještenog na etaži -13. Separator lakih naftnih derivata je opremljen integrisanim pumpama odgovarajućeg kapaciteta. Iz separatora se sakupljena i prečišćena voda prepumpava u atmosfersku kanalizaciju.

Odvodnja atmosferske vode sa zelenih krovova, terasa i žardinjera riješena je sistemom cijevi i slick niskoprofilnih kanalic i slivnika namijenjenih zelenim površinama. Sistem je dimensionisan na mjerodavnu kišu za ovo područje. Obzirom na to da još uvijek nema uslova za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, kao recipijent planirani su upojni rovovi sa istočne i zapadne strane objekta. Obzirom na konfiguraciju terena, ovo rješenje se ne može smatrati kao bezbjedno dugoročno rješenje sa stanovišta stabilnosti tla i mogućih problema izazvanih koncentrisanim ispuštanjem veće količine vode u upojne rovove. Zato se ovo rješenje mora smatrati isključivo kao privremeno i u što kraćem roku stvoriti uslove za priključenje na atmosfersku kanalizacionu mrežu.

Količina vode koja može doći do sistema za odvodnju vode iz garaže procijenjena je na osnovu površine prostora garaže i broja profesionalnih uređaja potrebnih za njeno pranje. Pri tom je pretpostavljena upotreba profesionalne mašine za pranje toplom vodom super klase bez rezervoara za zaprljanu vodu (cjelokupna voda od pranja završava u sistemu odvodnje atmosferskih voda). Takvi uređaji visoke klase imaju utrošak vode od 0.18 do 0.36 l/s. Pod pretpostavkom da se pranje garažnog prostora izvodi istovremenom upotrebom 2 takva uređaja (uzimajući da je učinak mašine cca 200 m²/h i ukupno trajanje procesa pranja 1h) usvojen je separator lakih naftnih derivata koji služi za prečišćavanje vode dospjele u garaži.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u zemljištu

Takođe, tokom izgradnje postoji rizik (veoma mali) od izlivanja goriva iz građevinskih mašina koje izvođe radove. Obzirom da na prostoru lokacije neće biti promjene ulja u motorima građevinskih mašina, kao ni njihovog servisiranja, eventualni rizici po osnovu njihovog izlivanja su spriječeni.

Neadekvatno odlaganje otpada (građevinski šut i materijal iz otkopa) može dovesti do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta. Ovaj uticaj je ograničenog vremenskog trajanja, odnosno do momenta završetka projekta, ali u svakom slučaju izvođače treba obavezati na pravilan način tretiranja građevinskog otpada.

Komunalni otpad će se kontrolisano sakupljati u kontejnerima i redovno odvoziti od strane

nadležnog subjekta na predviđenu deponiju.

Usled neadekvatnog sakupljanja komunalnog otpada, tokom funkcionisanja projekta, može doći do incidentne situacije, koja se ogleda u nagomilavanju ovog otpada na lokaciji.

Ovo treba spriječiti redovnim odvoženjem otpada.

Gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih staništa

Prilikom izvođenja i funkcionisanja projekta doći će do vidnog uticaja na karakteristike pejzaža zone u kojoj se nalazi lokacija planiranog objekta.

Prevazilaženje negativnih uticaja postiže se oplemenjivanjem prostora oko objekta, podizanjem višespratnih kultura autohtonog porijekla

Buka

Iz tehničkog opisa izvođenja projekta može se zaključiti da će u ovoj fazi doći do povećanog nivoa buke koja nastaje usled rada mehanizacije i ručnih alata.

Buka je privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

Uticaj vibracija

U toku izvođenja projekta na lokaciji će biti prisutna pojava vibracija usljed rada građevinskih mašina i kretanja kamiona. Međutim, vibracije su periodičnog karaktera, jer traju dok se obavlja izvođenje projekta, odnosno dok radi građevinska operativa, bez značajnijeg uticaja na okolinu.

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja neće biti prisutni.

Građevinski otpad

Građevinski otpad će se se privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta. Skladišće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Upravljanje građevinskim otpadom biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 34/24 i 92/24).

Komunalni otpad

Sav komunalni otpad će odvoziti preduzeće nadležno za te poslove D.O.O. „KOMUNALNO“ BUDVA, sa kojim će investitor sklopiti Ugovor o pružanju usluga.

b) Korišćenje prirodnih resursa

Voda

Predmetna lokacija se snabdjeva vodom sa gradskog vodovoda.

6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere zaštite od mogućeg negativnog uticaja usled funkcionisanja predmetnog projekta, nosioca projekta IZGRADNJE HOTELA SA DEPADANSIMA 5* SA KONDO MODELOM, NA NAMJENI T2 TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP8, U ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „KOMOŠEVINA I“, NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA“, NOSIOCA PROJEKTA „ESPERANZA DEVELOPMENT“ D.O.O. PODGORICA, predstavljaju najznačajniji dio zahtjeva jer omogućavaju nadležnom inspeksijskom organu kontrolu nad realizacijom projekta i eventualnu intervenciju u slučaju nepridržavanja definisanih zakonskih obaveza i mjera zaštite životne sredine od strane Nosioca projekta.

Na osnovu uvida u postojeću projektnu dokumentaciju i obilaska predmetne lokacije, može se konstatovati da će funkcionisanje projekta ostvariti određeni nivo uticaja na okruženje, pa je u cilju zaštite životne sredine potrebno preduzeti sve neophodne mjere kako bi se spriječili, smanjili ili eliminisali negativni uticaji na životnu sredinu. Analizirajući moguće štetne uticaje predmetnog projekta na životnu sredinu, mogu se prepoznati određene mjere i postupci kojima će se obezbijediti potrebni ekološki uslovi, koji omogućavaju da se uticaj predmetnog projekta svede u granice prihvatljivosti. Ako se karakteristike prirodne sredine i postojeće stanje životne sredine počnu razmatrati istovremeno sa tehničko-tehnološkim karakteristikama planiranih aktivnosti, a to je ovde slučaj, preventivnim mjerama zaštite može se postići da se degradacija životne sredine smanji i spriječi mogući štetni uticaji na životnu sredinu.

a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njeno sprovođenje

Opšte mjere zaštite uključuju sve aktivnosti propisane planovima višeg reda koji su u skladu sa opštom globalnom strategijom na očuvanju i unapređenju životne sredine a koje su definisane zakonskim propisima. U ove mjere zaštite ubrajamo sledeće:

- sve aktivnosti koje su određene kroz lokalne planove najvišeg reda, treba ispoštovati i nove aktivnosti usaglasiti sa datom planerskom dokumentacijom višeg stepena,
- ispoštovati sve regulative koje su vezane za granične vrednosti intenziteta određenih faktora kao što su buka, zagađenje vazduha, zagađenje voda i dr. mjere zaštite treba da određene izdvojene uticaje dovedu na nivo dozvoljenog intenziteta u okviru konkretnog investicionog poduhvata,
- uredno pratiti stanje životne sredine organizovanjem službi za konkretno mjerenje podataka na terenu,
- uraditi planove održavanja planiranih elemenata vezanih za zaštitu životne sredine (održavanje zelenila, uređaja za prečišćavanje tehnološki otpadnih voda i slično.).

U administrativne mjere zaštite ubrajamo sve one aktivnosti koje treba preuzeti da se kasnije ne dese određene pojave koje mogu ugroziti željena očekivanja i zakone.

U ove mjere zaštite spadaju sledeće:

- sankcionisati moguću individualnu izgradnju u neposrednom okruženju koji nijesu u skladu sa planskom dokumentacijom,
- obezbjediti nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za datu oblast,
- obezbjediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju investitor i izvođač o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

b) Mjere koje će se preduzeti u slučaju udesa (akcidenta)

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

1. Ukoliko dođe do prosipanja goriva i ulja iz mehanizacije u toku izvođenja radova neophodno je zagađeno zemljište skinuti, privremeno ga skladištiti u zatvorena burad, u odvojenim kontrolisanom prostoru lokacije, shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24) i zamijeniti novim slojem.

2. Kontaminirano zemljište, predati ovlašćenoj instituciji za zbrinjavanje opasnog otpada.

Mjere za slučaj da dođe do zastoja na separatoru masti i ulja

U slučaju da dođe do zastoja na separatoru masti i ulja, neophodna je hitna intervencija u cilju otklonjanja problema. Potrebno je obustaviti proces rada i pozvati ovlašćenog servisera za separator masti i ulja, sa kojim Nosilac projekta ima potpisan Ugovor o redovnom servisiranju.

Mjere za slučaj da dođe do požara

U slučaju da dođe do požara (postupati po upustvima iz protivpožarnog elaborata);

1. Nosilac projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju i da zaposlene upozna sa njihovim korišćenjem.

2. U slučaju akcidentnih situacija obaveza je Nosioca projekta da izvrši sanaciju i remedijaciju terena i dovede ga u prvobitno stanje.

Požar kao elementarna pojava dešava se slučajno, praktično može da nastane u bilo kojem dijelu predmetnog objekta, a njegove razmjere, trajanje i posljedice ne mogu se unaprijed definisati i predvidjeti. Kao primarnu preventivnu mjeru neophodno je primijeniti racionalna projektantska rješenja, koja obezbjeđuju veći stepen sigurnosti ljudi i materijalnih dobara. Osnovni koncept svakog projektanta sadrži stav, da je u toku požara iz objekta najbitnije izvršiti blagovremenu i sigurnu evakuaciju ugroženih osoba, a sam objekat tretirati u drugom planu, imajući u vidu da se on može obnoviti.

Sa stanovišta zaštite od požara, u razmatranje se prije svega uzimaju sljedeće činjenice:

- sprječavanje nastanka požara – primjenom „aktivnih“ ili „primarnih“ mjera,
- gašenje požara u ranoj-početnoj fazi,
- predvidjeti bezbjednu evakuaciju ugroženih osoba i vrijedne opreme,
- gašenje i lokalizacija požara i

- očuvanje integriteta i stabilnosti objekta.

Sprječavanje nastanka požara u objektu najefikasnije se vrši primjenom negorivih materijala u elementima njegove konstrukcije gdje je god to moguće. U tom smislu treba izvršiti zamjenu materijala koji je lakše zapaljiv ili ima veću toplotnu moć, sa materijalom koji ima manju temperaturu paljenja i manju toplotnu moć. U aktivnu mjeru takođe spada i smanjenje ukupne količine masenog požarnog opterećenja u objektu, čime se smanjuje temperatura termičkih procesa, žarište požara, temperatura plamena i iskri itd, a takođe treba voditi računa da izvor toplote ne bude u blizini gorivih predmeta.

Gašenje pilot (malog – početnog) plamena koji je nastao nakon gubitka kontrole nad vatrom je moguće priručnim sredstvima, nekada čak i gašenjem običnom cipelom po žarištu požara. Za kontrolu požara dok je u početnoj fazi i njegovu ranu likvidaciju najbolje je rješenje koristeći mobilne aparate za gašenje koji mogu koristiti sva lica (čak i djeca, stari i iznemogli) itd.

Ukoliko se požar nije uspio ugasiti jednim „S“ ili „CO₂“ aparatom, već se otrgao kontroli potrebno je sprovesti veću intervenciju – gašenju treba da pristupi veći broj lica sa više opreme (aparata za početno gašenje i unutrašnjom hidrantskom mrežom). Nakon toga se može početi i sa evakuacijom, imajući u vidu da jedan broj lica nije vičan stručnoj intervenciji, pa u mnogim slučajevima oni svojom panikom ometaju intervenciju. Da bi se obezbijedila efikasna evakuacija potrebno je obezbijediti integritet konstrukcije na putnim komunikacijama i ambijentne karakteristike ispod faktora opasnosti u vremenu evakuacije.

Gašenje požara treba da pruži izgled na uspjeh i kada je žarište veliko i nekoliko desetina m². U ovoj fazi koriste se stabilne instalacije za gašenje uz učešće pripadnika profesionalne vatrogasne jedinice. Postupak gašenja sprovodi se po sljedećim fazama:

I – faza;

Podrazumijeva isključenje električne energije i pristup gašenju požara ručnim aparatima ili vodom iz hidrantske mreže, ako materija koja gori to dozvoljava.

Za korišćenje aparata za početno gašenje požara tipa „S“ od 6 i 9 kg potrebno je obaviti radnje sljedećim redoslijedom:

- ✓ u što kraćem vremenskom periodu obezbijediti aparat do mjesta požara,
- ✓ izvući osigurač pokretne ručice na ventilu aparata,
- ✓ dlanom udariti pokretnu ručicu na ventilu aparata,
- ✓ sačekati 5 sekundi, i
- ✓ okrenuti mlaznicu prema požaru i pritisnuti pokretnu ručicu do kraja.

Vrijeme djelovanja je 18 sekundi, a domet mlaza iznosi 4 m.

Za korišćenje aparata za početno gašenje požara tipa „CO₂“ od 5 kg potrebno je obaviti radnje sledećim redoslijedom:

- ✓ u što kraćem vremenskom periodu obezbijediti aparat na mjesto požara,
- ✓ otvoriti ventil do kraja, i
- ✓ okrenuti mlaznicu prema požaru.

Vrijeme djelovanja je 6 sekundi a domet mlaza iznosi 4 m.

- ✓ obavijestiti vatrogasnu jedinicu i
- ✓ obavijestiti pripadnike Ministarstva unutrašnjih poslova, a po potrebi hitnu medicinsku službu.

II – faza;

Nastupa kada se primijenjenim postupcima i radnjama u prvim stepenom nije uspio ugasiti požar. Dolaskom pripadnika vatrogasne jedinice oni preuzimaju ulogu rukovonjenja akcijom gašenja, sprovodeći neophodne poteze i radnje. Svi prisutni su podređeni komandi rukovodioca akcije gašenja, slijede njegova uputstva i ne smiju se preduzimati samovoljne akcije i radnje.

III – faza;

Ovaj stepen nastupa kod požara većeg intenziteta tj. kada prethodnim postupcima nije došlo do njegove likvidacije. Rukovodilac akcije gašenja putem radio-veze obavještava vatrogasnu jedinicu i svoje pretpostavljene, tražeći pojačanje u ljudstvu i tehnici. Do dolaska pojačanja a po potrebi i drugih spasilačkih ekipa nastoji se ne dozvoliti da se požar dalje širi, koristeći raspoloživa protivpožarna sredstva i opremu. Po dolasku komandira ili njegovog zamjenika, rukovodilac akcije gašenja upoznaje svoje pretpostavljene o trenutnoj situaciji, a oni nakon toga preduzimaju komandu i rukovode akcijom gašenja. Svi izvršioci su tada pod njegovim komandom, samostalno ne preduzimaju akcije a oni su odgovoran za sve radnje do konačne likvidacije požara.

Uslove za zaštitu životne sredine treba ispuniti na tri nivoa: u fazi projektovanja, u fazi izgradnje i u fazi korišćenja.

U cilju zaštite životne sredine neophodno je pridržavati se važećih zakonskih propisa i normativa, a kojima su obuhvaćena sledeća područja: urboekologija, zaštita od požara, zaštita od buke, termotehnička zaštita objekta i zaštita od zagađenja zemljišta i vazduha.

Tehnologija građenja i upotreba potrebne mehanizacije, moraju biti prilagođene komunalnim odlukama koje štite uslove planiranih objekata, očuvanje sredine i sanitarno-higijenske mjere za očuvanje prostora.

c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman, dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo...)

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA IZVOĐENJE RADOVA

1. Neophodno je preduzeti sledeće mjere zaštite životne sredine tokom izvođenja radova na objektu:

- uspostaviti adekvatnu organizaciju izvođenja radova,
- koristiti savremeniju mehanizaciju i održavati mašinski park u ispravnom stanju,

- manipulisanje naftom i naftnim derivatima ne vršiti na gradilištu,
 - kontrolisati podizanje prašine na gradilištu,
 - uspostaviti adekvatno upravljanje otpadom nastalim tokom izvođenja radova,
 - konsolidovati zemljište (biološki i mehanički) na kome su obavljani građevinski radovi,
 - redovno uklanjati otpad sa gradilišta uz formiranje potrebne dokumentacije.
2. Izvođač/podizvođač radova je dužan da u potpunosti poštuje i primjenjuje zakonsku regulativu iz oblasti zaštite životne sredine.
 3. Na kraju svakog radnog dana mjesto izvođenja radova mora biti očišćeno i građevinski otpad (šut) mora biti uklonjen iz područja koje je pod odgovornošću izvođača/podizvođača radova, a ovlašćeno lice mora da izvrši kontrolu.
 4. Izvođač/podizvođač radova je odgovoran za bilo koju štetu koju prouzrokuje.
 5. Zabranjeno je donošenje hemikalija na lokaciju objekta bez odgovarajućeg odobrenja odgovornog lica. Sve hemikalije donijete na lokaciju moraju biti prijavljene (vrsta, količina, pakovanje, gdje i za šta se koriste) i pogodne za korišćenje, sa odgovarajućom propratnom dokumentacijom (podaci o transportu, skladištenju, mjerama bezbjednosti, prva pomoć) koja treba da se vidno istakne na mjestu gdje se koristi.
 6. Otpadne i/ili ostatak hemikalija, ispirak iz ambalaže hemikalija ne smije biti ispušten u atmosfersku i kanale za otpadne vode. Ako se za čišćenje opreme koriste hemikalije, oprema ne smije biti isprana vodom u otpadne kanale bez odgovarajućeg odobrenja. Svako prosipanje hemikalija mora biti odmah prijavljeno odgovornom licu.
 7. Ako je primjećena neka potencijalno opasna tj. rizična situacija koja može prouzrokovati zagađenje životne sredine, izvođač/podizvođač radova ili ovlašćeno lice mora odmah zaustaviti radove kako bi se situacija razriješila i odobrio nastavak daljih radova.
 8. U toku izvođenja radova javlja se otpad u vidu iskopane zemlje, građevinskog materijala i sl. Po završetku radova sav otpadni materijal biće uklonjen sa gradilišta na za to predviđene deponije. Sakupljanje i odlaganje otpadnog materijala izvođač će vršiti poštujući lokalnu proceduru (zaključivanjem ugovora o periodičnom odvoženju sakupljenog otpada i formiranjem prateće dokumentacije) i po završetku radova će ukloniti opremu i dovesti gradilište u prvobitno stanje.
 9. Za odlaganje komunalnog otpada sa gradilišta treba obezbijediti neophodan broj kontejnera koji će se prazniti prema potrebnoj dinamici;
 10. Ukoliko postoji potreba da se neki materijal koji se kasnije ugrađuje privremeno odloži, to odlaganje će se vršiti unutar prostora baznog gradilišta koje je određeno za privremeno deponovanje;
 11. Svaka osoba (zaposleni ili treće lice) koja je prisutna na lokaciji objekta, ukoliko primjeti prekomjerno nagomilavanje, rasipanje, curenje, prosipanje i drugo neadekvatno postupanje sa otpadom, dužno je da o tome obavijesti odgovorno lice.
 12. Svi prisutni na lokaciji objekta su dužni da se pridržavaju ovog uputstva.

13. Za sva pitanja, predloge i žalbe iz oblasti zaštite životne sredine, izvođač će odrediti odgovorno lice koje će moći kontaktirati i koje će biti zaduženo za sprovođenje mjera zaštite životne sredine tokom izvođenja radova na gradilištu.

14. Ukoliko dođe do prosipanja goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnja radova neophodno je zagađeno zemljište skinuti, privremeno ga skladištiti u zatvorena burad, u odvojenom kontrolisanom prostoru lokacije, shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24) i zamijeniti novim slojem. Kontaminirano zemljište, predati ovlašćenoj instituciji za zbrinjavanje opasnog otpada.

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA KVALITET VAZDUHA

1. Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti navedeni Evropski standard, kao i granične vrijednosti emisija CO, SO₂ NO₂ i PM₁₀, shodno Uredbi o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).

2. Takođe, za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa i pristupni put, radi redukovanja prašine.

3. Materijal od iskopa pri transportu treba da bude pokriven.

4. Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.

5. Radi smanjenja aerozagađenja, okolo objekta mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

6. Shodno Zakonu o zaštiti od negativnih uticaja klimatskih promjena ("Sl. list CG", br. 073/19), ispuštanje supstanci koje oštećuju ozonski omotač i alternativnih supstanci u životnu sredinu je zabranjeno.

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA SEPARATOR MASTI I ULJA

1. Visinu mulja u taložniku je potrebno kontrolisati jednom mjesečno. Pri kontroli je potrebno izmjeriti visinu mulja u taložniku. Mjerenje se vrši pomoću dovoljno dugačke mjerne letvice od aluminijuma koja je na kraju premazana sa posebnom pastom za vodu. Vanrednu kontrolu taložnika i mjerenje mulja je potrebno izvršiti nakon većih naliva i drugih vanrednih događaja itd. Rezultate mjerenja potrebno je upisati u zapisnik kontrole.

2. Mulj je potrebno odstraniti iz taložnika prije nego što je debljina mulja veća od 350 mm. Čišćenje vrši serviser za održavanje, koji je ovlašćen za servisiranje i održavanje separatora ulja. Mulj iz taložnika se ne smije odlagati na komunalne deponije.

3. Otpadni materijal - mulj iz taložnika mora se redovno prazniti iz separatora masti i ulja i tretirati kao opasni otpad.

4. Pošto izdvojeni otpadni materijal - mulj iz taložnika ima svojstva opasnog otpada, predviđeno je da Nosioc projekta sklopi ugovor sa ovlašćenom institucijom za transport i tretman opasnog otpada, ili da Nosioc projekta izvrši izdvajanje otpadnog materijala - mulja

u zatvorenu metalnu burad, koju će držati na posebno izdvojenom mjestu u kontrolisanim uslovima, do zbrinjavanja od strane ovlaštene institucije.

5.Količinu izdvojenoga ulja je potrebno kontrolisati jedan put mjesečno, pomoću mjerne letve od aluminijuma, premazane s pastom za vodu. Ulje, koje se skuplja u separatoru je potrebno odstraniti prije nego što debljina sloja postane veća od 400 mm. Preporučljivo je, da se izvede čišćenje, kada se u separatoru ulja plovak na automatskom ventilu počne potapati.

6.Prije svakog ulaska u separator ulja je potrebno odstraniti izdvojene lake tečnosti. Za sve radove u unutrašnjosti separatora moraju biti prisutna dva radnika tako, da se međusobno čuvaju. U toku rada se separator neprestano provjetrava.

7.Nosilac projekta je u obavezi da sa ovlaštenim preduzećem sklopi ugovor o čišćenju i održavanju separatora ulja kao i o preradi, deponovanju ili uništenju posebnih otpadaka, koji nastaju prilikom čišćenja. Prilikom odvoženja otpadaka se zahtjeva evidencioni list, da bi se obezbjedila pravilna prerada odnosno uništenje otpadaka.

8.Nosilac projekta treba da ispoštuje sve mjere predviđene glavnom projektnom dokumentacijom tretmana otpadnih voda, a u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list Crne Gore, broj 56/2019 od 04.10.2019.)

9. Kvalitet prečišćenih otpadnih voda ispitivati dva puta godišnje, kvalitet prečišćenih otpadnih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG“, br.56/19).

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA ČVRSTI OTPAD

1. Vlasnik otpada dužan je da upravlja otpadom u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 34/24 i 92/24), planovima i programima upravljanja otpadom i zahtjevima zaštite životne sredine.

2. Građevinski otpad samo privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta, odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina.

3. Vlasnik otpada dužan je da, u pravilu, izvrši obradu otpada, a ukoliko je obrada otpada nemoguća, ekonomski ili sa stanovišta zaštite životne sredine neopravdana, dužan je da otpad odloži u skladu sa planovima upravljanja otpadom i principima zaštite životne sredine.

4. Proizvođač otpada dužan je da izradi plan upravljanja otpadom, ako na godišnjem nivou proizvodi više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, shodno obavezama Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 34/24 i 92/24).

5.Evakuacija komunalnog otpada: za evakuaciju komunalnog otpada neophodno je nabaviti metalne kontejnere (komercijalnog tipa) zapremine 1100 litara, koji će biti postavljen u unutrašnjosti predmetne lokacije a prema uslovima D.O.O.,„KOMUNALNO“ BUDVA, isti će se prazniti.

6.Otpadni materijal koji nastaje mora se odlagati na mjesto privremenog odlaganja u radnim prostorijama, a zatim se otpad po vrsti odlaže na odgovarajuće mjesto.

7.Ne smije se vršiti nepravilno odlaganje otpadnog materijala na otvorenim površinama.

8.Investitor je u obavezi da vodi svakodnevnu evidenciju o mjestu nastanka, količinama i načinu tretmana otpadnog materijala koji se stvara u objektima i na lokaciji.

MJERE KOJE SE ODOSE NA REDUKCIJU BUKE

1. Buka na granicama predmetne lokacije ne smije prelaziti propisane granične vrijednosti nivoa buke u zoni sa kojom se graniči (Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke (Sl. list Crne Gore, br. 60/11).

2. Redovne saobraćajne buke vozila u manipulativnom prostoru ulaz – izlaz, parkiranje, mogu se ublažiti adekvatnom organizacijom radi sprječavanja stvaranja gužve i zastoja.

3.Adekvatan odabir i dispozicija biljnog materijala oko predmetne lokacije, može dovesti do redukcije buke. Na predmetnoj lokaciji, najbolje je saditi biljni materijal autohtonog porijekla (hrast, jasen, grab, nar, košćela, kesten, brijest...).

d) Druge mjere koje mogu uticati na sprječavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu

1. Nosioc projekta mora da posjeduje kompletnu dokumentaciju o izvedenom stanju, ateste za opremu, kao i izvještaje o ispitivanjima;

2. Nosioc projekta mora da posjeduje Pravilnik o radu u kome je definisan postupak za slučaj opisanih mogućih akcidenata, način obuke zaposlenih i zaduženja u takvim situacijama;

3.Manipulativne površine oko objekta se osvjetljavaju;

4.Parking za vozila se osvjetljava;

5.U cilju uređenja lokacije potrebno je oplemeniti predmetnu lokaciju vrstama autohtonog porijekla. Takođe neophodno je primjenjivati niz mjera da bi se vegetacija razvijala i dobro napredovala i razvila se.

U mjere spada:

1. redovno orezivanje drveća i šiblja,
2. okopavanje ukrasnog šiblja,
3. prihranjivanje sadnica putem mineralnog kompleksa NPK,
4. čišćenje i pljevljenje od korova,
5. zalivanje sadnica,
6. zamjena osušenih, oboljelih vrsta,
7. košenje travnjaka,
8. grabuljanje travnjaka,

9. podsejavanje travnjaka,
10. ravnanje travnjaka,
11. zalivanje travnjaka,
12. pothranjivanje travnjaka,
13. pljevljenje travnjaka,
14. zamjena cvijeća.

Mjere njege su potrebne tokom cijele godine, jer samo u tom slučaju zelenilo koje se podiže odgovoriće svrsi zbog koje se i zasniva.

7. IZVORI PODATAKA

1. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 75/18);
2. Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“ br. 52/16);
3. Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list Crne Gore“, br 25/10, 43/15);
4. Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, i „Službeni list CG“ br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
5. Zakon o upravljanju otpadom („Sl.list Crne Gore“, br. 34/24 i 92/24);
6. Zakon o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore“, br. 54/16);
7. Zakon o prevozu opasnih materija („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14,13/18);
8. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19);
9. Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14);
10. Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list RCG“, br. 55/16, 74/16);
11. Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“ br. 34/14).
12. Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl.list Crne Gore“, br. 02/07);
13. Uredba o graničnim vrijednostima emisija zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list Crne Gore“, br.10/11);
14. Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list RCG“, br. 33/13 i 65/15).
15. Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl.list CG „br. 19/19);
16. Pravilnik o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG“ br.56/19).
17. Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore“, br. 60/11);
18. Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada („Sl. list Crne Gore", br. 50/12);
19. Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada („Sl. list RCG“, br. 59/13 i 83/16);
20. Pravilnik o načinu i postupku mjerenja emisija iz stacionarnih izvora („Sl. list CG“ br. 39/13).

21. Glavni projekat.

22. Internet: www.googleearth

PRILOG ZAHTJEVA
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA HOTELA SA DEPADANSIMA 5* SA KONDO MODELOM, NA
NAMJENI T2 TURISTIČKOG NASELJA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP8, U
ZAHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „ KOMOŠEVINA I“, NA
KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 2516/7, 2516/3, 2517/3 i 2542/4 KO BUDVA,
OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA „ESPERANZA DEVELOPMENT” D.O.O.
PODGORICA

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-3215/6 Podgorica, 18.07.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 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 Montenegro Land Office d.o.o. iz Budve , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP8, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 18/11), Opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Montenegro Land Office d.o.o. iz Budve
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarske parcele br. 2516/7, 2517/3, 2516/3 i 2542 KO Budva nalaze se u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“, Opština Budva. Prema grafičkom prilogu br. 1 – <i>Geodetska podloga sa granicom zahvata</i> , na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu br. 5 – <i>Plan namjene površina</i> , urbanistička parcela UP8 nalazi se na površinama za turizam – turistička naselja (T2) .	
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP8 , sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 2516/7, 2517/3, 2516/3 i 2542 KO Budva, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Komoševina I“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 18/11), Opština Budva.	

	Plan parcelacije definisan je kroz sledeće parametre: • Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili njenih delova). Sve se to na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga - regulaciona rešenja • Urbanistička parcela mora imati kolski pristup (posredan ili neposredan) na javnu saobraćajnu površinu • Oblim i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje • Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Nacrt parcelacije" • Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina planiranih objekata i dr. dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu • Cijeli prostor plana podijeljen je na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. • Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. • Urbanističko tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Plan regulacije definisan je kroz sledeće parametre: • Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcela • Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele • Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su u potpunosti definisani i dovoljno "maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu. • Planski definisana buto razvijena građevinska površina BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u BRGP. • Spratnost (broj etaža) je dat kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (građevinska linija) i ne može se povećavati planom definisana BRGP. • Stoji obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele organizuje stacioniranje vozila prema standardima koji su za to potpisani. Uslovi za regulaciju i nivelaciju Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkog priloga:

Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Opšti urbanističko - tehnički uslovi

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati.

-Minimalna površina parcele je 370m²

-Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od spratnosti predviđene u tabeli urbanističko tehničkih uslova koja je data na grafičkom prilogu br. 7 (Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana), ali je ne smije premašiti.

-Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim prilogima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana.

-Istureni građevinski elementi ne smiju prelaziti građevinsku liniju.

-Građevinska regulacija prema susjednim objektima:

- Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.

- Objekti se mogu graditi 100cm od susjeda samo uz saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja.

- Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.

- Za udaljenje objekata preko 250cm od susjeda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta.

-Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.

-Površine suterenskih i podrumskih etaža namijenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).

-Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena.

-Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.

-Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

-Krovovi objekata su nagiba 18° - 35° ili ravni.

-Dozvoljena je fazona gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

-Parcele se ograđuju zidanom ogradom visine 0,9m ili transparentnom ogradom visine 1,6m. Visina ograde računa se od kote trotoara.

-Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjoj strani parcele.

-Parkiranje se rješava unutar parcele.

-Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu.

-Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Voditi računa o elementima mikrourbanizma (ozelenjavanje potpornih kamenih zidova, žardinjere, fontane i sl.)

-Za svaku parcelu na kojoj je, ovim planom, predviđena gradnja neophodna je izrada geo-mehaničkog elaborata koji bi pokazao da li je moguće graditi na toj

	parceli. Ovim elaboratom utvrdila bi se maksimalna spratnost (koja ne bi mogla premašiti najvišu dozvoljenu spratnost predviđenu planom, nego bi mogla biti samo manja) kao i način fundiranja objekta. Posebni urbanističko - tehnički uslovi – TURISTIČKA NASELJA (T2) -Visina suterenskih i podrumskih etaža je maksimalno 3,10m. -Visina prizemlja je maksimalno 4,10m. -Visina ostalih nadzemnih etaža je maks. 3,10m -Moguća je izgradnja dvije suterenske (ili podrumске) etaže za potrebe garaža (parkinga) i pomoćnih prostorija. -Površine suterenskih i podrumskih etaža namijenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina). -Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata (radi bolje valorizacije i infrastrukture). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: •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. 36/18) •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG#, br. 24/10 i 33/14)
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Klimatske karakteristike Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje devet meseci. U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 stepeni, dok zimi vrlo rijetko padne ispod nule. Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,8/10 pokrivenosti neba oblacima. Godišnja količina padavina iznosi 1578 mm. Najčešće duva južni vjetar (jugo) i severni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vreme. U ljetnjim mjesecima, strujanje iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčanih dana, mali broj oblačnih dana i dana sa jačim vetrom čine prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih meseci. Morfološke karakteristike Prednosti: Pojas zone obuhvata LSL „Komoševina I“ bez obzira na velike padove terena od 15% do 40%, svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji imaju izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvorenog ambijenta: osunčanje, široke vizure, kontakt sa

morem s jedne strane i zaleđe brda s druge strane, dobra saobraćajna povezanost, u kontaktnim zonama autentične seoske anglomeracije, zeleni fondovi starih maslina i drugo.

Zaštita od zemljotresa

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa. Uvažavajući postavke prostornog plana republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja, panike i žrtava.

Protivpožarna zaštita

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima. Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenja požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko – hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primjenjuje.

Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snijega što je u zadnje vrijeme rjeđa pojava i sl.

Međutim, ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mijenjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se riješiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, potpornih zidova itd.

Antierozivne mjere podrazumijevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog

	iskorišćenja. Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sistema hidrotehničkih, šumsko – meliorativnih, agro – meliorativnih itd. radova i mjera. 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. 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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa zdravom životnom sredinom. Problem zaštite područja zahvaćenog SLS-om treba posmatrati u okviru prostora opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou. Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenje. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti: • zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.) • zaštitu tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća) • zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh) Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja. Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno – ekonomskog rasta zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svugdje prisutni, pa je njihovo rješenje pravo i obaveza svih građana. Odlaganje smeća i otpada O smeću i otpadu se stara služba za komunalne delatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvideti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, gde će se prerađivati i reciklirati. Koncept održivog razvoja <i>Preporuke:</i> - Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju. - Riješiti deponovanje šteta i građevinskog materijala tako da isti ne dospiju u priobalje. - Spratnost objekata treba da bude takva da objekti, gledajući s puta, ne djeluju kao visoki bedemi, a takođe gledani s mora prate liniju terena i ne zaklanjaju pogled jedan drugom.

	- Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom. - Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija tokom čitave godine. - Infrastrukturni objekti snabijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu riješeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more. 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). Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2028/2 od 17.05.2023. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 12 - <i>Plan pejzažne arhitekture</i>, na urbanističkoj parceli UP8 planirane su površine javnog korišćenja – zelenilo za turizam (hoteli) (ZTH) - Min. zelenila 40% Smjernice za ozelenjavanja: • Prilikom izrade projekta, uzeti u obzir reviziju od strane Zavoda za zaštitu prirode, predvidjeti mjere sanacije i rekultivacije • Prilikom odabira zaslada birati autohtone vrste • Unaprijediti postojeće zelenilo sadnjom novih sadnica • Na slobodnim površinama sadnju vršiti u vidu solitera ili manjih grupa sa upotrebom lišćarskih, četinarskih i zimzelenih stabala. žbunja, perena, sezonskog cvijeća, penjačica • Prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama prema objektu, spratnosti i arhitekturi objekata • Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika • Uz saobraćajnice formirati tampon zelenilo u vidu drvoreda ili grupacija biljaka • Razmak sadnica u drvoredima je oko 7m • Na otvorenim parking prostorima zasaditi jedno stablo na dva parking mjesta • Mogućnost vertikalnog ozelenjavanja penjačicama • Mogućnost formiranja krovih vrtova • Pri formiranju travnjaka koristiti smješe koje su otporne na sušu i gaženje • Na kosinama koristiti vrste koje imaju meliorativnu funkciju
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na predmetnoj lokaciji nema zaštićenih objekata prirode i spomenika kulture. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima 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. 10 – <i>Plan električnih instalacija</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.9 - <i>Plan hidrotehnike</i> i prema uslovima nadležnog organa.

	Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Budva, broj 01-3344/2 od 28.06.2023. godine.
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.8 - <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva, Broj: 07-354/23-1169/2 od 24.05.2023. godine.
17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione 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) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - 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.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geološka građa terena Šire područje lokaliteta "Komoševine I" izgrađuju uglavnom slojeviti i pločasti krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca, srednje trijaske i gornje trijaske starosti. Osim toga u seriji krečnjaka i rožnaca javljaju se slojevi laporaca i glinaca. Ovi sedimenti izgrađuju kompletno područje Komoševine, odnosno zapadni obod budvanskog polja kao i paleo reljef tog dijela Budve. U donjim slojevima su zastupljeni svi prelazi od dolomitičnih krečnjaka (crvenkasti, sivi do crni rožnaci kao proslojci) do dolomita.

U tektonskom pogledu ovo područje pripada geotektonskoj jedinici Budvansko-Barska zona.

Hidrogeološka svojstva terena

Hidrogeološka svojstva terena su u funkciji sastava i sklopa terena. Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena te poroznosti istog mogu se izdvojiti:

- kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, intergranularne poroznosti u koje spadaju deluvijalni i eluvijalni sedimenti.
- kompleks kamenitih i polukamenitih stijena predstavljenih krečnjacima, rožnecima, laporcima i glincima, koji se karakteriše pukotinsko-prslinskom poroznošću.

Seizmičnost terena

Prema karti seizmičke mikroneonizacije urbanog područja Budve posmatrano područje pripada zoni sa osnovnim stepenom intenziteta IX stepeni MCS skale. Seizmička mikroneonizacija izvršena je na osnovu rezultata detaljnih geofizičkih i geotehničkih istraživanja, odnosno na osnovu urađenih seizmoloških podloga za urbano područje Budve. Lokacija istraživanja spada u seizmičke zone C1.

Savremeni geološki procesi i pojave

Od savremenih geoloških procesa i pojava u okolini lokacije istraživanja prisutan je proces planarne i linijske erozije i denudacija kao i proces kliženja na širem području. Planarnom erozijom je zahvaćen kompletan teren u većoj ili manjoj mjeri. Ovoj eroziji su posebno podložni deluvijalni sedimenti. Proces kliženja je prisutan u znatnom obimu. Čitavo područje inače spada u uslovno stabilan teren. Posebno su aktivna klizišta severno od tretirane lokacije. Sama lokacija je na uslovno stabilnom terenu (stabilna u sadašnjem stanju ali nestabilna pri obimnijim zemljanim radovima). Nestabilni su deluvijalni i eluvijalni sedimenti. Dubina zahvaćena kliženjem je promenjiva i kreće se i do jednog metra. Osim deluvijama, kliženjem bi mogla biti zahvaćena i gornja zona eluvijama koja je često glinovitija i po sastavu sličnija deluvijumu. Sastoji se od drobine sa promenjivim sadržajem gline, a ukoliko je učešće gline veće i ova sredina je nestabilna.

Geotehnički uslovi za izgradnju objekata

Geotehnički uslovi izgradnje objekata su složeni. Na lokaciji se planira izgradnja većeg broja objekata srednje gustine stanovanja. Teren je uslovno stabilan i velikog nagiba u pojedinim zonama i do 40°. Rezultati analize nosivosti tla kao i proračuni za iste pokazuju da za usvojene parametre i način fundiranja eluvijum je uslovno pogodan za fundiranje objekata na temeljnim trakama. Dozvoljena opterećenja tla su malo iznad očekivanog, dok je sleganje relativno veliko zbog toga se, u pojedinim slučajevima preporučuje i fundiranje objekata na AB ploči. Dozvoljeno opterećenje je tada znatno iznad očekivanog dok su sleganja veća ali ravnomerna. Poseban, i najvažniji segment bezbjedne gradnje na lokaciji su zemljani radovi koji u ovim sredinama nose rizik da izazovu nestabilnost većih razmjera. Moraju se izvoditi oprezno, na kraćim deonicama (po kampadama), uz maksimalne mjere predostrožnosti i obezbjeđenje.

	Preporuke projektantu i izvođaču radova Za sigurno i bezbjedno izvođenje radova na izgradnji objekata treba imati u vidu sledeće preporuke: ●Preporučuje se fundiranje objekata u eluvijumu gdje je to moguće ostvariti i to na AB trakama i po potrebi na AB ploči. ●Deluvijum kompletno ukloniti i sa iskopom se spustiti u eluvijum gdje se jasno uočavaju slojevi krečnjaka i rožnaca. ●Obavezno predvidjeti izradu odgovarajućih drenaža oko objekata i kontrolisano odvođenja izdreniranih voda. Istovremeno oticanje vode mora biti izvedeno tako da ne smije ugroziti stabilnost budućih objekata ●Za bezbjednu gradnju objekata najvažniji su stručno izvedeni radovi na iskopu materijala. Zbog toga se tehnologija njihovog izvođenja mora posebno i precizno razraditi u okviru Glavnog građevinskog projekta ili u zasebnom projektu ●Preporučuje se stručni nadzor inženjera geotehnike pri izvođenju zemljanih radova. ●U zonama saobraćajnica i trotoara prethodno uraditi pripremu podloge. Podlogu pripremiti tako što će se ispod projektovane kote fundiranja ukloniti još jedan dio materijala. Potom izvršiti nasipanje dobro granuliranim materijalom (zastupljene sve frakcije) po slojevima uz dobro nabijanje i valjanje. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.														
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /														
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table border="1" data-bbox="368 1279 1394 1570"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP8</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>6 018 m²</td></tr> <tr> <td>Koeficijent zauzetosti</td><td>0.30</td></tr> <tr> <td>Koeficijent izgrađenosti</td><td>0.80</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina</td><td>4 814 m²</td></tr> <tr> <td>Površina osnove objekata</td><td>1 805 m²</td></tr> <tr> <td>Spratnost objekata</td><td>P+2</td></tr> </table> Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila -Parkiranje se rješava unutar parcele. -Potrebno je obezbijediti jedno parking mjesto na jednu stambenu jedinicu. -Kod formiranja parking prostora, koristio se sistem upravnog i kosog parkiranja, u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00 m². -Planirana uređena parkirališta locirana su uz saobraćajnicu K-K gdje su	Oznaka urbanističke parcele	UP8	Površina urbanističke parcele	6 018 m ²	Koeficijent zauzetosti	0.30	Koeficijent izgrađenosti	0.80	Bruto građevinska površina	4 814 m ²	Površina osnove objekata	1 805 m ²	Spratnost objekata	P+2
Oznaka urbanističke parcele	UP8														
Površina urbanističke parcele	6 018 m ²														
Koeficijent zauzetosti	0.30														
Koeficijent izgrađenosti	0.80														
Bruto građevinska površina	4 814 m ²														
Površina osnove objekata	1 805 m ²														
Spratnost objekata	P+2														

predviđena parkirališta sa ukupno 26 p.m, zatim uz saobraćajnicu J-J sa planiranih 25p.m, što ukupno daje 51 parkirno mjesto. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
Arhitektura 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 izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma. U cilju očuvanja mediteranskog identiteta, poželjna je primjena prirodnih, u upotrebi iskustvom provjerenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namjenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude. Prilikom planiranja težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi. Krovovi su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba. Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. Oblikovanje prostora Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primjenjenim materijalima koji se baziraju na tradicionalnom načinu gradnje. Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu oslanjanja na specifičnosti okolnog nasleđa. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici usklađenosti sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. Obrada površina partera treba da odgovara svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe

	obezbjeduju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. U obradi partera naročito je važno da se obezbijedi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savlađivanje svih visinskih prepreka. Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije. Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada: ● obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture) ● obrada kolovoznih površina ● utilitaristička obrada trotoara ● posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd – beton, popločanje kamenom, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom ● urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno – estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone. Posebno voditi računa o mikroambijentima. Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenata pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta dijelova kompleksa. Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko sledećih grupa : a) predmeti urbane opreme u prostoru kao što su : ● klupe za sjedenje ● česme i fontane ● kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjetljenja, mogućnost korišćenja solarne energije ● korpe za otpatke Odabrani elementi moraju biti funkcionalno – estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono – tehničke dokumentacije, a ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti 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 blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju

na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Barbara Vuković <i>B.V.</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić <i>Branka Nikić</i>
M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica  
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2028/2 od 17.05.2023. godine - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove i saobraćaj Opštine Budva, Broj: 07-354/23-1169/2 od 24.05.2023. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Budva, broj 01-3344/2 od 28.06.2023. god.	

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-723/23

Datum: 19.05.2023.



Katastarska opština: BUDVA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 21,22,24,25

Parcela: 2542/4, 2516/3, 2516/7, 2517/3, **2516/19**

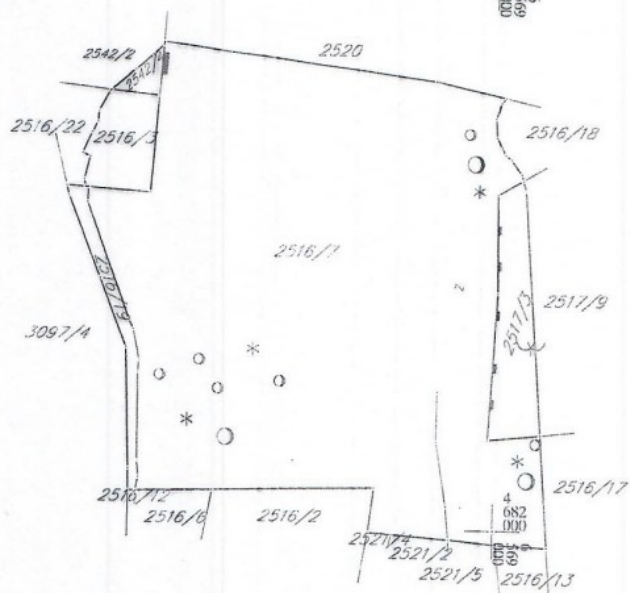
KOPIJA PLANA

Rezimjera 1: 1000

S

4
682
100
006
895
9

4
682
100
000
695
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Kuric

Ovjerava
Službeno lice:



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Sektor za planiranje i projektovanje
Trg Sunca br. 1, Budva
Centrala: +382 33 403 304
Sektor PR i OI: +382 33 403 484
www.vodovodbudva.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Primljeno: 30.06.2023.				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332	23-3215	5		



Broj: 01-_____

Datum: _____

Na osnovu zahtjeva broj 08-332/23-3215/5 od 12.05.2023.godine (naš broj 01-3344/1 od 16.05.2023. godine), koji je podnio Direktor za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Montenegro Land Office doo Budva izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJAVODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJEI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 2516/7, 2517/3, 2516/3 I 2542, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 8, LSL Komoševina I, nacrtom UT uslova predviđeno građenje objekta u okviru površine za turizam.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Hidrostatički nadpritisk u mjestu priključka je 2 bara.
- Na predmetnoj urbanističkoj parceli nalaze se instalacije primarnog potisnog vodovoda.
- Ukoliko postojeće instalacije budu smetale planiranoj izgradnji biće neophodno njihovo izmještanje granicom urbanističke parcele. Izmještanje predmetnog cjevovoda potrebno je sprovesti u skladu sa zasebnim projektom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi fekalnu kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.20023. godine i Pravilnik broj 01-3170/1 od 27.05.2022.god. i 01-3169/1 od 27.05.2023. god., dostupni na sajtu društva
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjena-i-dopunama>
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio konačnih UT uslova broj 08-332/23-3215/5

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Sektor za planiranje i razvoj,

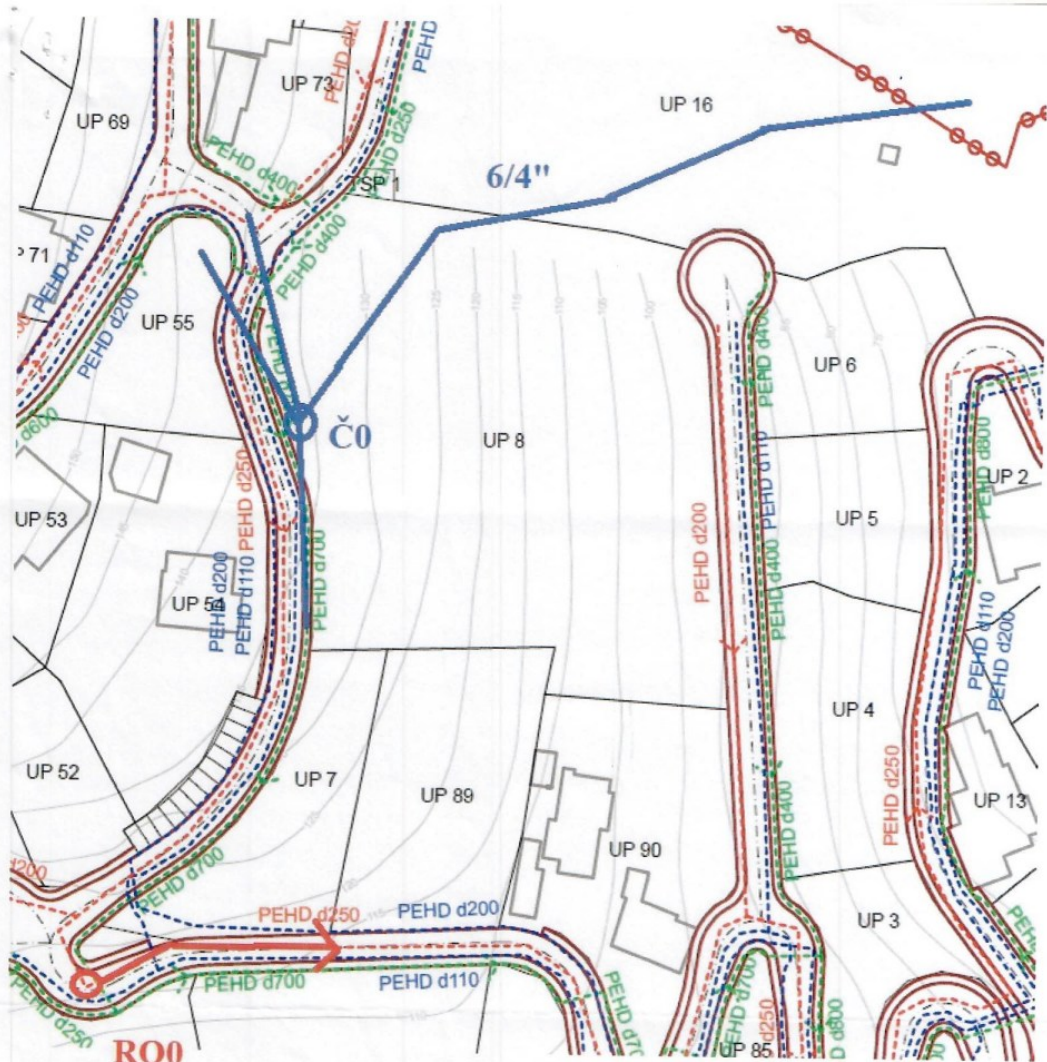
VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Jasna Dokić

VOB 15-03





Legenda:

- Postojeći vodovod
- Č0 mjesto priključka na vodovod
- vodomjer predvidjeti u šahti priključka
- Postojeća fekalna kanalizacija PVC 250 mm
- RO0 mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.

Datum: 27.06.2023.

Obrada:





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Priloga: 26.05.2023				
Original	Ne postoji	Prilog	Vrijednost:	
08-332/23-3215/2				

Broj: 07-354/23-1169/2
Budva, 24.05.2023. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/23-1169/1 od 16.05.2023. godine (Vaš broj 08-332/23-3215/4 od 12.05.2023. godine) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP8 u zahvatu LSL-a Komoševina I (Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva“, broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a Komoševina 1, karte: 8.0 Plan saobraćaja i 0.8a Plan saobraćaja – poprečni presezi.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 8 NIJE ispunjeno.

LSL-om je planirana izgradnja saobraćajnice I-I, H-H i O-O sa kojih je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele. Saobraćajnica O-O nije sagrađena. LSL-om planirane saobraćajnice I-I i H-H ne poklapaju se sa postojećom saobraćajnicom na katastarskim parcelama 3097/1 (javni put u vlasništvu CG sa pravom raspolaganja Opštine Budva), 3097/5 (u privatnom vlasništvu po kulturi građevinska parcel) i 3097/4 (javni put u vlasništvu CG sa pravom raspolaganja Opštine Budva), sve KO Budva.

Zbog nepoklapanja trase LSL-om planirane saobraćajnice I-I sa trasom izvedene saobraćajnice desilo se da je parcelacijom po LSL-u dio javnog puta (katastarska parcela 3097/5) otkupljen i pripojen urbanističkoj parceli UP7 u privatnom vlasništvu.

Takođe, katastarske parcele 3097/1 i 3097/4 KO Budva na kojima se nalazi javni put nemaju dovoljnu širinu poprečnog profila u cjeloj dužini trase puta (postojeći put je proširen na terenu bez sprovođenja parcelacije i otkupa zemljišta od različitih fizičkih i pravnih lica).

Za izgradnju na katastarskoj parceli koja se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, propisane širine, evidentiranom kao javni put u Upravi za katastar i državnu imovinu CG, neophodno je obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. Minimalna širina

pristupnog puta je 3 metra. Pravo službenosti prolaza mora biti upisano u Listu nepokretnosti kao teret i ograničenje na parceli koja se koristi za pristup, do realizacije saobraćajnice u skladu sa planskim dokumentom.

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl. list SFRJ broj 8/95).

RJEŠITI IMOVINSKO PRAVNE ODNOSE ZA TRASU PRISTUPNOG PUTA I ISTI PRIKAZATI NA IDEJNOM RJEŠENJU U POSTUPKU PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLANOG DRŽAVNOG ARHITEKTE. Ukoliko se pristupni put koristi i kao požarni put voditi računa o uslovima regulacije i nivelacije pristupnog puta kako bi se ispunili propisani uslovi za kretanje i okretanje požarnih vozila.

Članom 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispravka, 82/2020, 86/2022 i 4/2023.) predviđena je mogućnost komunalnog opremanja građevinskog zemljišta (član 60. Stav 1: izgradnja pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvete, objekata i uređaja za javno vodosnabdjevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu uključujući i priključak) od strane zainteresovanog korisnika prostora.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 60 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora.

Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom sa nadležnim Sekretarijatom za investicije Opštine Budva.

Opštim urbanističko tehničkim uslovima je, između ostalog, predviđeno sledeće:

- Parkiranje se rešava unutar parcele.
- Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu.

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

Shodno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršiti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

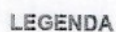
Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

Obradivač,
Ivan Pejović, diplomir. saobr.

U težištu

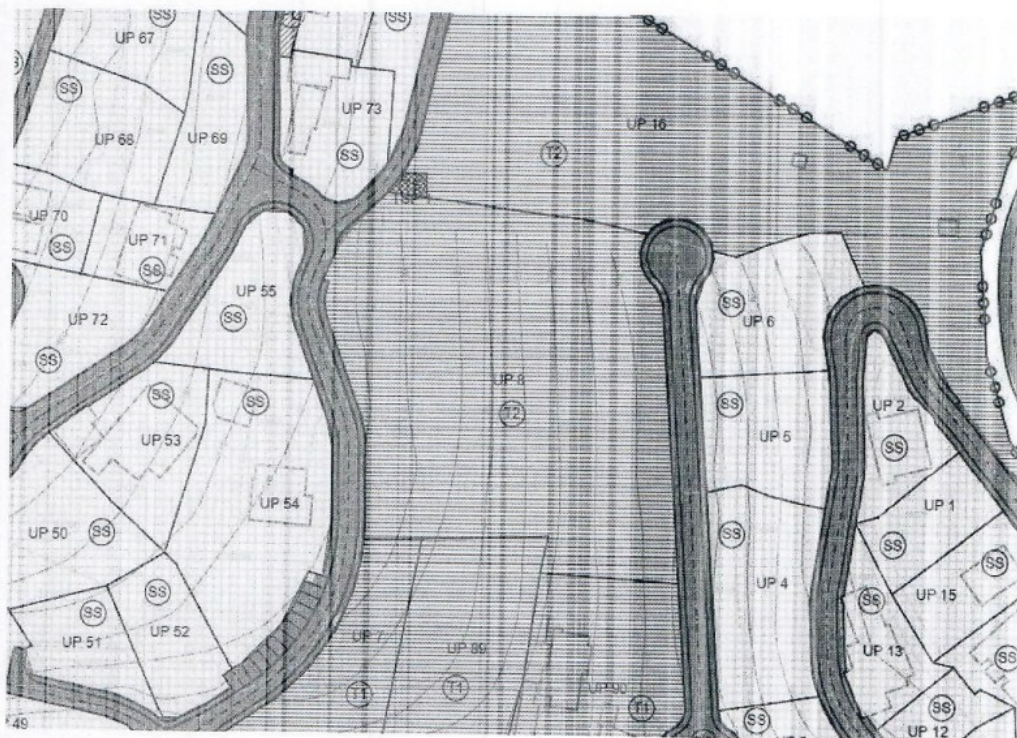


Dostavljeno:
- imenovanom
- Arhivi
- u predmet

 POSTOJEĆI OBJEKTI

NARODNI PLANIR OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STRUČNA USTANOVA KOMOSEVINA I	 MASTROVI R 1:1000 DOKUM. 1038-2/0
GRADNARSKI PLANIR LIPA D.O.O. CETINJE	NAZIV PLANA: GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	ODGOVORNI PLANIR: Dejana Lovrić d.s. _____ SARADNICI: Milica Mitrović d.s. _____ Igor Đorđević d.s. _____
JUN 2011		





LEGENDA

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

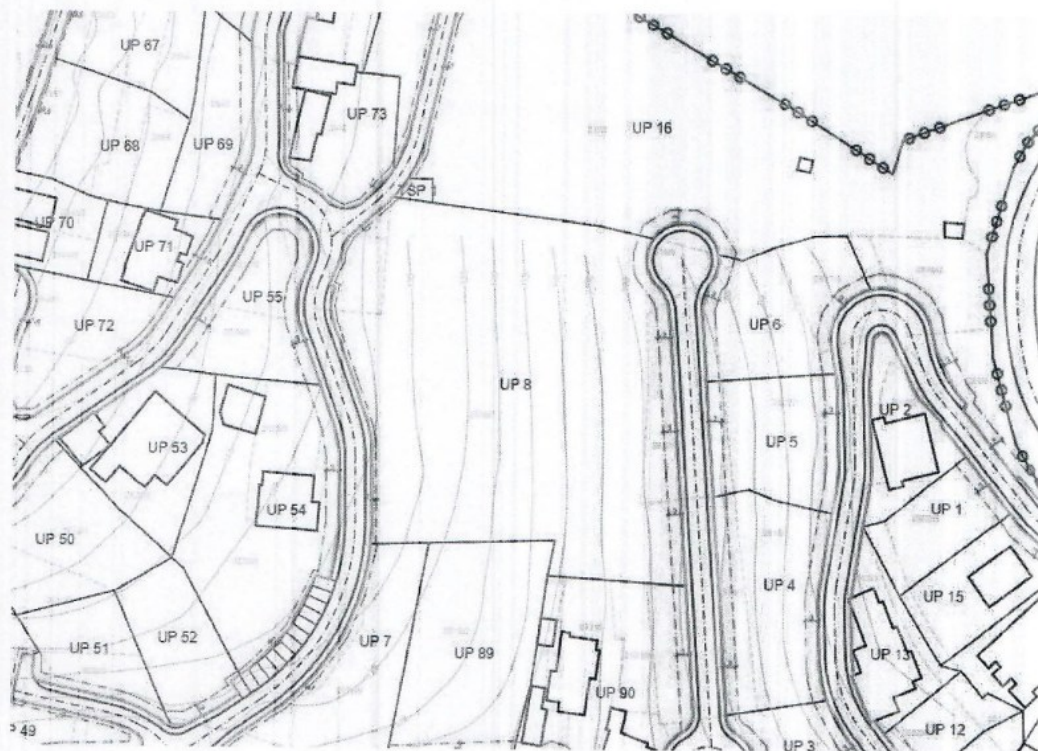
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI (T1)
- POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA (T2)
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (SR)
- PROSTOR ZA IZGRADNJU TRAFIČKE STANICE (TS)
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ (DS)

POSTOJEĆI OBJEKTI

--- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA



NAPREDAK PLANIRANJA		LOKALIZACIJA I LOKALIZACIJA		 RAZMERA: R 1:1000 LIST: 05
OPŠTINA BUDVA		KOMOŠEVINA I		
NAPREDAK PLANIRANJA		NAPREDAK PLANIRANJA		
LIPA D.O.O. CETINJE		PLAN NAMENE POVRŠINA		
		ODGOVORNI PLANER:		
		Dajana Lovrić d.i.a.		
		SARADNICI:		
		Miroslav Mitrović d.i.a.		
		Igor Đorđević d.i.a.		
JUN 2011				



LEGENDA

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

UP xx BROJ NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

□ GRANICA NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

--- REGULACIONA LINIJA

--- GRAĐEVINSKA LINIJA

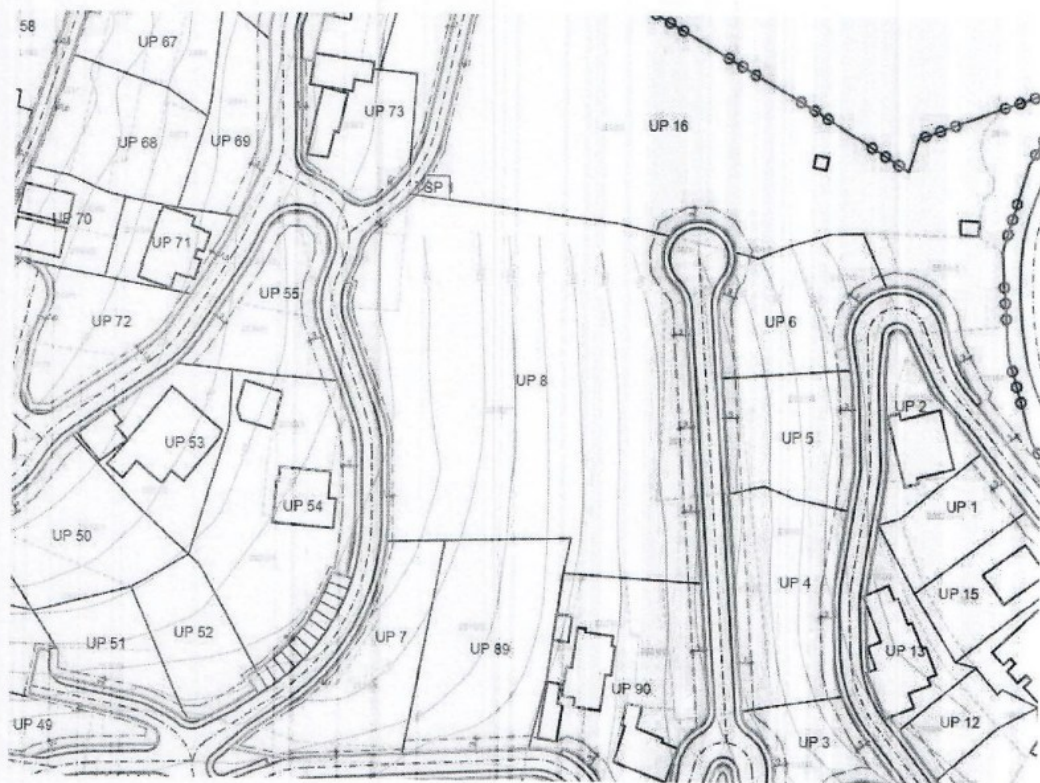
--- PASARELA

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

--- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA



NAPUČIO PLAN:		LOKALNA STUDIJA: ZAHVAT		 MASTROVA: R 1:1000 06
OPŠTINA BUDVA		KOMOŠEVINA I		
ODGOVORNI PLANER:		NADZORNI PLANER:		06
LIPA D.O.O. CETINJE		PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE		
SARADNICI:		ODGOVORNI PLANER:		
JUN 2011		Dragana Lepić d.l.a. Miroslav Mijatović d.l.a. Igor Đorđević d.l.a.		



LEGENDA

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I

--- REGULACIONA LINIJA

--- GRAĐEVINSKA LINIJA

UP xx BROJ NOVE URBANISTIČKE PARCELE

□ GRANICA NOVE URBANISTIČKE PARCELE

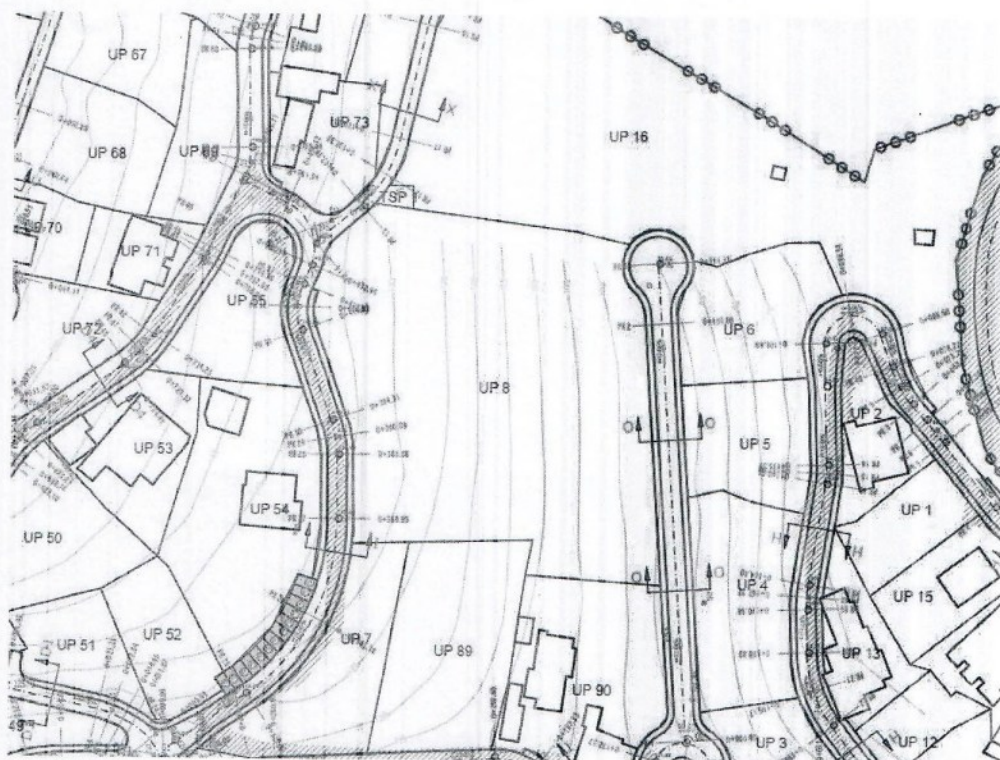
--- PASARELA

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

--- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA



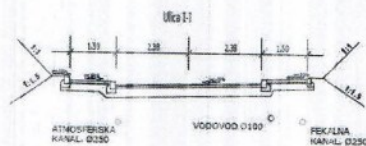
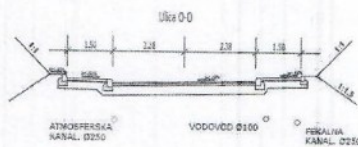
NAPISANJE PLANA		LOKALIZACIJA I LOKALIZACIJA		 R 1:1000
OPŠTINA BUDVA		KOMOSEVINA I		
NAPISANJE PLANA		NAPISANJE PLANA		07
LIPA D.O.O. CETINJE		PLAN KOJI SADRŽI URBANISTIČKO-TEH. USLOVE ZA SPROVOĐENJE PLANA ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.l.a. SARADNICI: Miloš Miličević d.l.a. Igor Bončević d.l.a.		
JUN 2011				

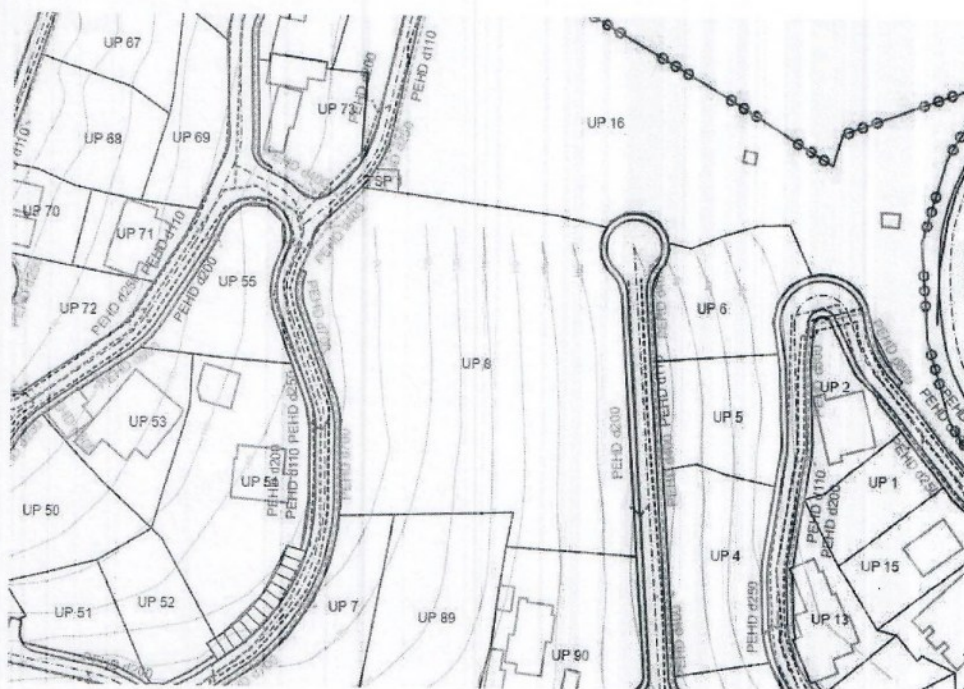


LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI

NAPUČENJE PLANA:		LOKALNA STUDIJ LOKACIJE		 RAZMERA: R 1:1000
OPŠTINA BUDVA		KOMOSEVINA I		
NADOPUNJE:		PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE		08
DIZAJNER: LIPA D.O.O. CETINJE		ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.l.a.		
		SARADNICI: Miroslav Mitojević d.l.a.		
		Igor Stanić d.l.a.		
JUN 2011				





LEGENDA

- GRANIKA ZAHVATA LOKACIJE
- GRANIKA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- BUIČNI TOK - POTOK

- GRANIKA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI



OPŠTINA BUDVA		KOMOSEVINA I		 R 1:1000
LIPA		PLAN HIDROTEHNIKE		
DOKUMENTACIJA		DOKUMENTACIJA		09
DOKUMENTACIJA		DOKUMENTACIJA		



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOSEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI

NAPRAVIO PLANIR:		LOKALNA OTJEDNA LOKACIJE:		 R 1:1000 skala projekta
OPŠTINA BUDVA		KOMOSEVINA I		
ODGOVORNI PLANIR:		NAZIV PLANA:		10 broj lista
LIPA D.O.O. CETINJE		PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA		
PROJEKT ZAPOSLOVANJE:		ODGOVORNI PLANIR:		
		Dajana Lovrić d.ia.		
		SARADNICI:		
		Miroslav Miličević d.ia.		
		Igor Đorđević d.ia.		
JUN 2011				





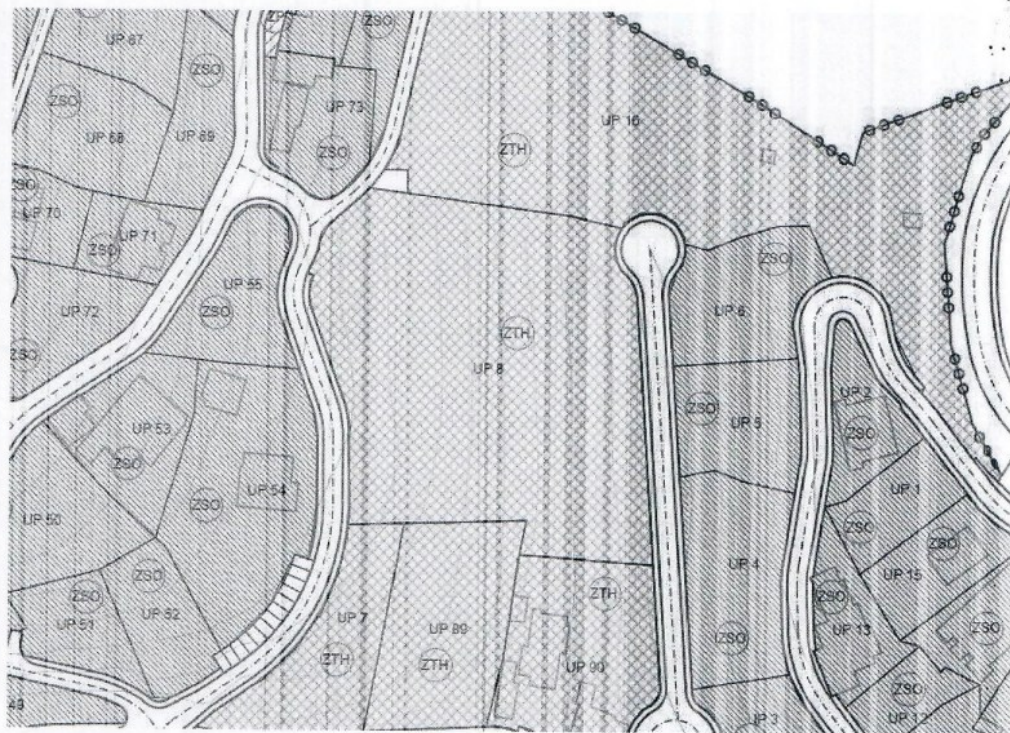
LEGENDA

- 4xPVCø110
- 2xPVCø110

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI

KARTEZSKI PLAN: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA IZVANTJE: KOMOŠEVINA I	 RAZMERA: 1:1000
OBRADBA PLANI: LIPA D.O.O. CETINJE	NADZORNI PLANI: PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	
ODGOVORNI PLANER: Dejana Lovrić d.i.a.		11
SARADNICI: Miroslav Miličević d.i.a. Igor Đorđević d.i.a.		
JUN 2011		





LEGENDA

- ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (ZSO) - Min. zelenila 40%
- ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI) (ZTH) - Min. zelenila 40%
- ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)
- SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE (SRP) - Min. zelenih površina 20%

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI

NAPREDAK PLANIRANJE		LOKALNA STUDIJA IZVEDBE		 MASTROB R 1:1000 (mjerilo)
OPŠTINA BUDVA		KOMOŠEVINA I		
POSREDOVANJE		POSREDOVANJE		12
LIPA D.O.O. CETINJE		ODGOVORNI PLANIR: Dragana Ljubić d.i.a.		
		SARADNICI: Miroslav Mikićević d.i.a. Igor Dončević d.i.a.		
JUN 2011				

