

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

INVESTITOR: „GALOP INŽENJERING” d.o.o. - Budva

OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT - LAMELE A, B, C, D, E i F

LOKACIJA: BUDVA

april 2025. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: **„GALOP INŽENJERING” d.o.o. - Budva**

Odgovorno lice: **Milan Komljenović**

PIB: **02388081**

Kontakt osoba: **Neda Šoć**

Adresa: **Jadranski put br. 21., 85310 Budva**

Broj telefona: **+382 33 465 441; +382 69 368 298**

e-mail: **galoping@t-com.me**
nedazdjelar@t-com.me

Podaci o projektu:

Pun naziv projekta: **APARTMANSKI OBJEKAT - LAMELE A, B, C, D, E i F**

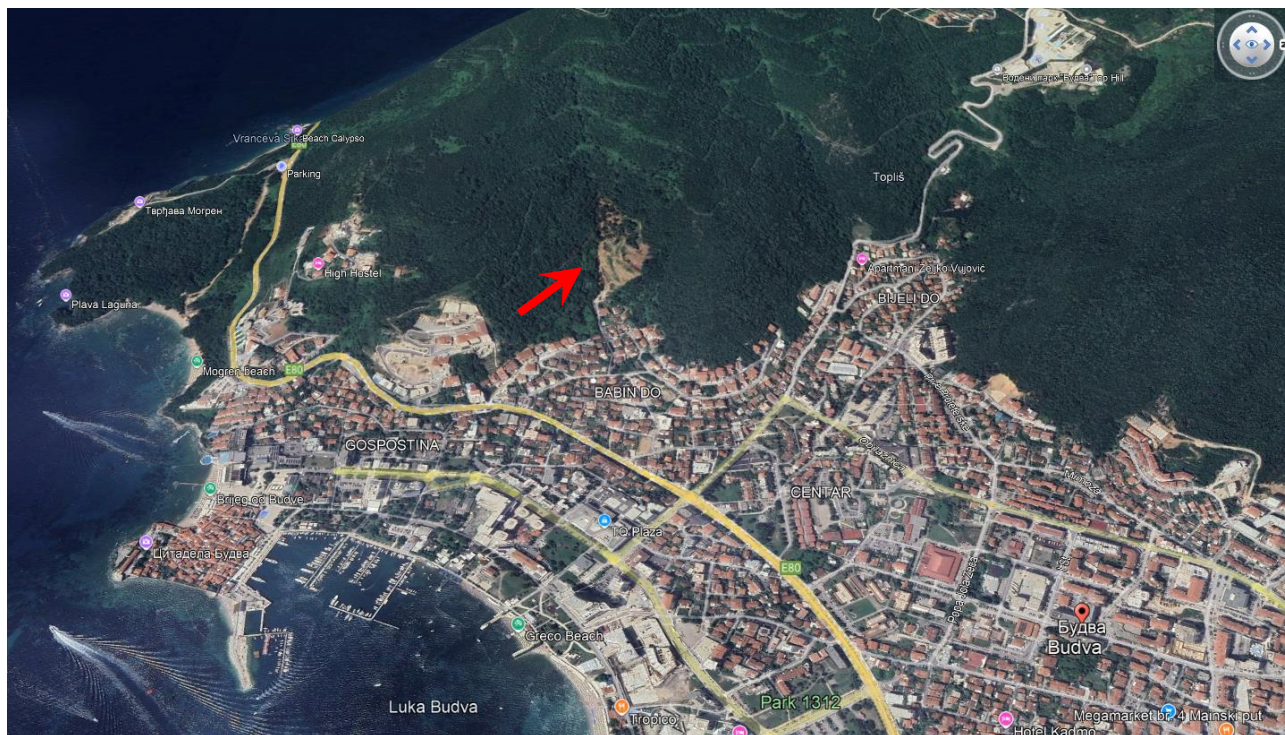
Lokacija: **BUDVA**

2. OPIS LOKACIJE

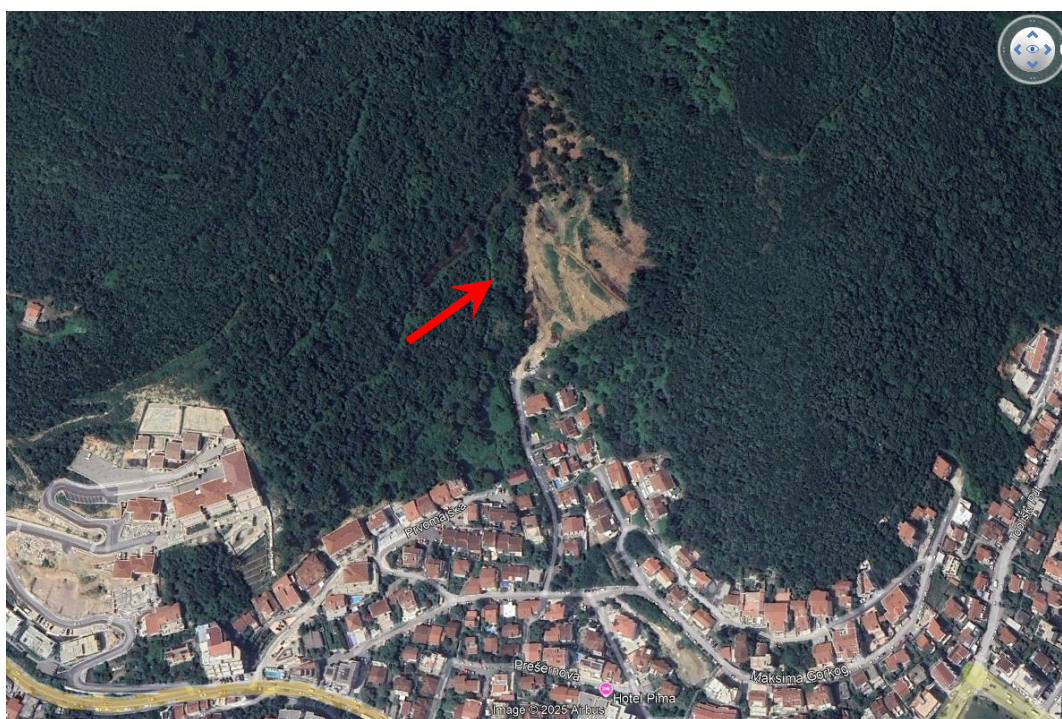
Lokacija na kojoj se planira izgradnja apartmanskog objekta nalazi se u Budvi na području Babinog Dola, odnosno na urbanističkoj parceli UP 5a-3, koju čine katastarske parcele br. 1893/1, 1892/3, 1889/3 KO Budva, Blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin Do” („Sl. list CG” - opštinski propisi broj 11/12, 37/15), Opština Budva.

Površina lokacije iznosi 4.314,00 m².

Položaj lokacije objekta u Budvi prikazan je na slici 1, dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Položaj lokacije objekta u Budvi (označen strelicom)



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

Lokacija je nepravilnog oblika i na njoj nema objekata.

Teren je u velikom nagibu, od sjevero-zapada ka jugo-istoku, odnosno od donje kote parcele pa do gornje, do cca 20 mm.

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

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

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

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

Sa pedološkog aspekta u užem okruženju lokacije prisutna su smeđa zemljišta-distrični kambisol dok su prema morskoj obali prisutna aluvijalna zemljišta-fluvisol.

Na lokaciji nema površinskih vodotokova, a more je od lokacije udaljeno oko 750 m vazdušne linije.

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

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

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

Područje lokacije i njene okoline većim dijelom čini makija.

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

U širem okruženju lokacije sa zapadne strane nalazi se zaštićeno područje Brdo Spas - predio posebnih prirodnih odlika.

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

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

Okruženje lokacije objekta sa istočne strane pripada naseljenom i izgrađenom području (naselje Babin Do) sa određenim brojem stambenih i turističkih objekata.

Sa ostalih strana lokacije nalazi se šumski pojas.

Najbliži objekat koji se nalazi sa istočne strane od lokacije je udaljen oko 110 m vazdušne linije

Prilaz blizu lokaciji objekta je omogućen sa istočne strane sa postojeće saobraćajnice koja prolazi kroz naselje Babin Do.

Od infrastrukturnih objekata blizu lokacije pored prilazne saobraćajnice, postoji elektroenergetska mreža, vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore, Investitoru su izdati UTU br. 08-6892/10 od 10. 11. 2022. god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u zoni stanovanja, na urbanističkoj parceli UP 5a-1, koju čine katastarske parcele br. 1893/1, 1892/3, 1889/3, Blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin Do” („Sl. list CG” - opštinski propisi br. 11/12, 37/15), Opština Budva.

Urbanističko tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji na lokaciji planirana je izgradnja apartmanskog objekta.

Zadati parametri UTU-ma i ostvereni Idejnim rješenjem prikazani su u tabeli 1.

Tabela 1. Zadati parametri UTU-ma i ostvereni Idejnim rješenjem

Oznaka urbanističke parcele	UP 5a-3, Blok 5a
Površina urbanističke parcele	3.794 m ²
Indeks zauzetosti dozvoljen UTU-ma	0,4 (1.425, 60 m ²)
Indeks izgrađenosti dozvoljen UTU-ma	2,0 (7.588,28 m ²)
Maksimalna spratnost objekta	P+3+Pk
Indeks zauzetosti ostvaren Idejnim rješenjem	0,39 (1.403,69 m ²)
Indeks izgrađenosti ostvaren Idejnim rješenjem	1,93 (6.891,98 m ²)
Spratnost objekta ostvaren Idejnim rješenjem	P+3+Pk

Idejno rješenje je rađeno na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, projektnog zadatka Investitora i urbanističko-tehničkih uslova.

Na UP5a-3 je projektovan apartmanski objekat, u skladu sa članom 34. Površine za stanovanje, Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, po kome se, na površinama za stanovanje u gradskim i prigradskim naseljima, mogu planirati i objekti za smještaj turista.

Apartmanski objekti lamela A, B, C, D, E i F su smješteni na UP5a-3 u njenom centralnom dijelu. Pješački i kolski prilazi objektima su organizovani sa planirane saobraćajnice.

Lamele imaju maksimalno 5 stambenih nadzemnih etaža kao i suterensku etažu sa tehničkim prosdtorijama i podrumsku etažu namijenjene garažiranju.

Objekat funkcioniše kao dvije funkcionalne zasebne lamele, lamela ABC i lamela DEF, koje su povezane u nivou garaže, koja je jedinstvena funkcionalna cjelina.

Objekti su propisno udaljeni od granica urbanističke parcele u skladu sa planskim uslovima.

Garaža je organizovana u podrumu. Pristup podzemnim garažama je organizovan preko rampi koje su povezane sa internom saobraćajnicom. Garaža je organizovana ispod objekata. Vertikalnim komunikacijama stepeništem i liftovima je povezana sa nadzemnim etažama.

U garažama su organizovane hidraulične platforme za parkiranje. Gdje je moguće parkirati ukupno 71 automobil.

Arhitektonski program objekata

Lamele A, B i C imaju 5 stambenih nadzemnih etaža kao i suterensku etažu sa tehničkim prosdtorijama i podrumsku etažu namijenjene garažiranju, odnosno spratnost objekta je Po(G)+S+P+3+Ps.

U nadzemnim etažama smješteno je 35 apartmana.

Glavni ulaz organizovan je sa zadnje sjevero-zapadne strane i to na povučenom spratu. Ulaz u garažu je organizovan na jugo-istočnoj strani. Pored stepeništa sve etaže povezuje i lift. Po sredini svih nadzemnih etaža, između lifta i stepeništa, organizovan je hodnik iz kojeg se ulazi u apartmane.

U suterenskoj etaži su predviđene tehničke prostorije.

Krovne terase povučenog sprata su neprohodne.

Podzemna garaža je organizovana u podrumu. Pristup podrumskoj garaži je organizovan sa jugo-istočne strane sa interne saobraćajnice. Garaža je organizovana ispod objekta. Vertikalnim komunikacijama stepeništem i liftovima je povezana sa nadzemnim etažama. U garaži je moguće parkirati ukupno 42 automobila.

Za tip parking sistema izabran je "KLAUS multiparking - Multibase2072i", parking sistem koji zahtjeva minimalnu visinu etaže garaže od 320 cm.

Lamele D, E i F takođe imaju 5 stambenih nadzemnih etaža kao i suterensku etažu sa tehničkim prostorijama i podrumsku etažu namijenjene garažiranju, odnosno spratnost objekta je $Po(G)+S+P+3+Ps$.

U nadzemnim etažama smješten je 31 apartman.

Glavni ulaz organizovan je sa zadnje sjevero-zapadne strane i to na povučenom spratu. Ulaz u garažu je organizovan na jugo-istočnoj strani. Pored stepeništa sve etaže povezuje i lift. Po sredini svih nadzemnih etaža, između lifta i stepeništa, organizovan je hodnik iz kojeg se ulazi u apartmane.

U suterenskoj etaži su organizovane tehničke prostorije.

Krovne terase povučenog sprata su neprohodne.

Podzemna garaža je organizovana u podrumu. Pristup podrumskoj garaži je organizovan sa jugo-istočne strane sa interne saobraćajnice. Garaža je organizovana ispod objekta. Vertikalnim komunikacijama stepeništem i liftovima je povezana sa nadzemnim etažama. U garaži je moguće parkirati ukupno 29 automobila.

Za tip parking sistema izabran je „Klaus multiparking - Multibase2072i", parking sistem koji zahtjeva minimalnu visinu etaže garaže od 320cm.

Spratnost objekta i broj stanova u lamelama dat je u tabeli 2.

Tabela 2. Spratnost objekta i broj stanova u lamelama

Namjena objekta	Apartmanski objekat	
Spratnost	$2Su(Ga)+Su+Pr+3+PS$	
Broj stanova	▪ Lamela A	13
	▪ Lamela B	9
	▪ Lamela C	13
	▪ Lamela D	9
	▪ Lamela E	13
	▪ Lamela F	
	Ukupno:	66

Mirujući saobraćaj

Na otvorenom je predviđeno 31 parking mjesto, a u garaži 71 parking mjesta, što ukupno iznosi 102 parking mjesta.

Broj parkinga u garažama:

Lamela A: 20, Lamela B: 10, Lamela C: 12, Lamela D: 11, Lamela E: 11, Lamela F: 7.

Uslovi korišćenja osoba sa smanjenom pokretljivošću ili invaliditetom

Uslovi za prilaz svim djelovima placa osobama sa smanjenom pokretljivošću ili invaliditetom obezbjeđeni su za sve stambene etaže kao i pristup svim parkinzima i platoima. Sve stambene etaže su povezane liftom koji ispunjava uslove korišćenja lica sa smanjenom pokretljivošću ili invaliditetom.

3D prikaz objekta dat je na slici 3, dok je na slici 4. dat 3D prikaz objekta na lokaciji.



Slika 3. 3D prikaz objekta



Slika 4. 3D prikaz objekta na lokaciji

Bruto površine nadzemnih etaža objekta prikazana su u tabeli 3.

Tabela 3. Bruto površina nadzemnih etaža objekta

Br.	Objekat	Bruto površina (m ²)
1.	Lamela A	1.373,09
2.	Lamela B	1.135,79
3.	Lamela C	1.110,57
4.	Lamela D	951,43
5.	Lamela E	1.251,84
6.	Lamela F	1.069,26
Ukupno:		6.891,98

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta iznosi 6.891,98 m².

Bruto površine etaža garaža i podrumskih ostava koje ne ulaze u obračun prikazane su u tabeli 4.

Tabela 4. Bruto površina etaža garaža i podrumskih ostava koje ne ulaze u obračun

Br.	Objekat	Bruto površina (m ²)
1.	Lamela A	590,77
2.	Lamela B	327,78
3.	Lamela C	405,78
4.	Lamela D	564,92
5.	Lamela E	374,18
6.	Lamela F	300,35
Ukupno:		2.563,78

Ukupna bruto površina etaža garaža i podrumskih ostava iznosi 6.891,98 m².

Konstrukcija i materijalizacija

Konstrukcija objekta je skeletna, armirano-betonska, sa ispunama zidova od giter blokova. Zidna platna, ukopani dijelovi konstrukcije, stubovi, serklaži, međuspratne tavanice, kose stepenišne ploče i grede objekta su armirano - betonski. Zidovi su debljine 25 cm, od bloka, a pregradni debljine 10 cm od bloka ili gips kartonskih ploča.

Temeljenje je izvršeno na temeljnoj ploči debljine d=70 cm.

Hidroizolacija se predviđa u svim ukopanim djelovima objekta, podovima na tlu, trotoarima neposredno uz objekat, terasama i u okviru slojeva ravnih krovova.

Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, u okviru slojeva fasade, ravnih krovova odnosno krovnih terasa.

Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova spratova i prizemlja.

Spoljašnja bravarija se radi od aluminijumskih profila. Konstrukcija štoka i krila je od aluminijumskih profila, sa prekinutim termičkim mostom, eloksiranih u tonu i po izboru projektanta, a po katalogu proizvođača, postavljena u čeličnom blind ramu 20x40 mm.

Vrata i prozori (osim prozora pomoćnih prostorija) imaju spoljne aluminijske roletne.

Unutrašnja vrata se rade kao stolarija

Fasada objekta bloka se u najvećem dijelu radi kao demit. Suterenske etaže i potporni zidovi su obloženi kamenim pločama.

Koristi se kombinacija dvije boje za fasadu objekta, bež i svjetlija nijansa braon boje.

Krov je dijelom kosi nagiba od 15° prekriven mediteran crijepom a dijelom je projektovan ravan krov.

Unutrašnji zidovi se malterišu u boje, osim zidova kupatila, toaleta, perionice i kuhinje koji se oblažu keramikom do visine koju Investitor naznači.

Završena obrada podova je parket ili keramika, u zavisnosti od namjene prostorije i potreba Investitora.

Podovi terasa i hodnika se oblažu protiv kliznom keramikom.

Uređenje terena

Oko lamela su planirane slobodne i prilazne površine.

Prilazne površine predstavljaju kolski prilazi, kose rampe. Pješačkom stazom stiže se do platoa sa kojeg su organizovani glavni ulazi u objekte.

Ostale površine su tretirane kao slobodne, namjenjene zelenilu. Kaskadirane su u skladu sa konfiguracijom terena podzidama ili potpornim zidovima.

Popločanje pješačkih staza do objekta je rađeno kamenim pločama d=3 cm. Popločanje kolskog prilaza je rađeno kaldrmom. Ostale slobodne površine su ozelenjene.

Prema sobračajnici, zbog velike visinske razlike formiran je sistem žardinjere u kojima će biti zazađene autohtone mediteranske biljke i rastinje. Arhitektonsko rješenje zadržalo je optimalan odnos popločanih i zelenih površina, čime se doprinelo estetskom oplećivanju prostora i formiranju prijatnog ambijenta za korisnike prostora. Planirano zelenilo ima za cilj ostvarivanje zaštitne, sanitarno - higijenske i estetsko - dekorativne funkcije. Žardinjere uz pristupnu saobraćajnicu, sa zapadne strane, predstavlja vid lineranog ozelenjavanja, što je uslovalo izbor biljnih vrsta.

Prilikom izbora biljnih vrsta prvenstveno je vođeno računa da odgovaraju uslovima sredine, kao i o morfološkim, fenološkim i ostalim karakteristikama sadnog materijala.

Za žardinjere predlaže se kombinacija sledećih niskožbunastih biljki: *Rosmarinus*, *Lavandula*, *Bignonia capensis* i *Rhynchospermum jasminoides*.

Na ostalim ozelenjenim površinama predviđene su niskožbune biljke: *Rosmarinus*, *Lavandula*, zatim manje stablašice: *Callistemon citrinus* „*Splendens*“ i *Nerium oleander*, kao i stabla: *Olea europaea* i *Magnolia*

Po završenom planiranju zelenih površina, predviđeno je nasipanje plodne humusne zemlje.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Budva, a napajanje se vrši preko KPO-a do MRO lamela.

Sa MRO vrši se napajanje apartmana, tehničkih prostorija, garaža i zajedničke potrošnje.

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

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

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

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

- grijanje i klimatizacija apartmana.
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i
- ventilacija garaže.

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

Glavnim mašinskim projektom je predviđen efikasan način ventilacije garaže sa primjenom RoofTop ventilatora vatrootpornosti F 400C/120 min .

Predviđena koncepcija ventilacije podrazumjeva ravnomjerno izvlačenje onečišćenog vazduha kanalskim razvodom od čeličnog i pocinčanog lima iz gornje i donje zone u normalnom radu u odnosu cca 50:50 % dok je za slučaj odimljavanja predviđeno izvlačenje dima samo iz gornje zone. Režime ventilacije i odimljavanja određuje projekat automatike i sistem za detekciju CO i pojava dima.

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

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

Priključci Apartmanskog objekta - lamele A, B, C, D, E i F, na vodovodnu mrežu su predviđeni na DUP-om planiranu saobraćajnicu odnosno na planiranu infrastrukturu smještenu u trupu saobraćajnice. DUP-om je planirana instalacija vodovoda PEHD DN90. Priključci su pozicionirani na nekoliko mjesta obzirom na prostornu razućenost objekata.

Projektovan je centralni kontrolni vodomjerni šaht sa vodomjerom DN80 na udaljenosti manjoj od 1m od granice predmetne.

Hidrostaticki pritisak na mjestu priključenja pretpostavljen je i iznosi 3,0 bara.

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

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije, a može se vršiti i po sekcijama.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za gašenje požara.

Priključci lamela na kanalizacionu mrežu su predviđeni na DUP-om planiranu saobraćajnicu odnosno na planiranu infrastrukturu smještenu u trupu saobraćajnice. DUP-om je planirana instalacija kanalizacije DN200 PVC SN4.

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

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

Atmosferske vode sa saobraćajnica, parkinga i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krovova lamela, pomoćnu olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvede u upojni bunar, a mogu se koristiti za zalijevanje zelenih površina.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Otpad

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

Otpad u fazi izgradnje

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

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

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

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

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

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24) navedeni otpad spada u grupu neopasnog otpada.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata, nastaje otpad koji se sakuplja u separatoru i komunalni otpad.

Otpad iz separatora

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

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

Komunalni otpad

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

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

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

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije apartmanskog objekta u Budvi na životnu sredinu neće biti značajan.

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

Prilikom izgradnje lamela oko njih mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

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

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa saobraćajnica i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separatore gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

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

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

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

Sa lokacije biće uklonjena vegetacije koju je u osnovi sačinjavala makija i nisko rastinje, što će se u odrođenoj mjeri negativno odraziti na floru i faunu lokacije.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Shodno namjeni projekta, ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veće negativne posljedice na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

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

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Realizacija projekta će imati određeni uticaj na životnu sredinu, ali on neće biti značajan.

Uticaji koji se mogu javiti, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i oni su po prirodi većinom privremenog karaktera.

Objekat, odnosno lamele spadaju u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne mogu značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izgradnje objekta-lamela nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekte.

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

Prilikom eksploatacije objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz prevoznih sredstava koji dolaze do objekta ili odlaze od objekta, kao i uslijed rada dizel električnog agregata.

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

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode odvede u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa saobraćajnica i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Realizacija projekta će imati određeni negativan uticaj na floru i faunu lokacije jer će sa lokacije biti uklonjena vegetacije koju u osnovi sačinjava makija i nisko rastinje.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

Tokom funkcionisanja projekta javljaće se otpad u separatoru koji spada u kategoriju opasnog otpada i komunalni otpad koji će takođe biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

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

Projekat će imaće određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpadnih voda i otpada.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

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

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

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku realizacije projekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

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

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

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada 9. stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25).

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja i eksploatacija apartmanskog objekta u Budvi, može biti u određenoj mjeri uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

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

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

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

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta zagađenja osnovnih segmenata životne sredine.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosilac projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

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

Osnovne mjere su:

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

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

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

U tom smislu potrebno je:

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

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

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

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

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

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.

-
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 34/24) i zamijeniti novim slojem.

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

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje i eksploatacije apartmanskog objekta na UP 5a-3, Blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin Do” Opština Budva, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu polaganje podzemnih kablovskih vodova, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16, 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21. i 03/23.).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG” br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Idejno Rješenje izgradnje apartmanskog objekta na UP 5a-3, Blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin Do” Opština Budva.

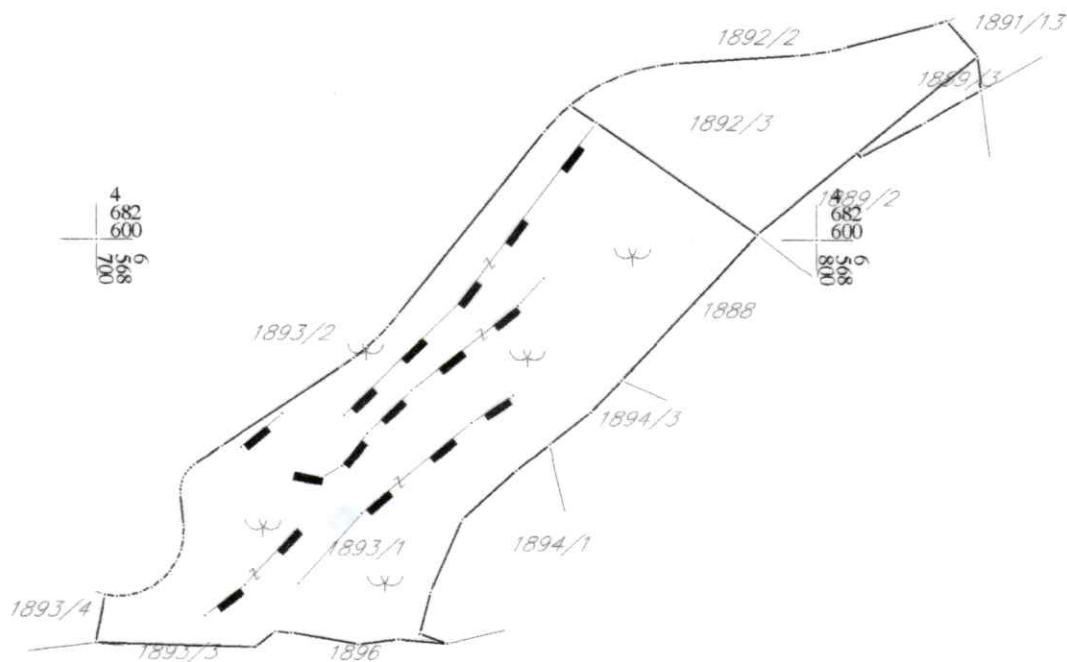
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1538/24
Datum: 03.04.2025.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcele: 1893/1, 1892/3, 1889/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purić



Ovjerava
Službeno lice:

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-6892/10 Podgorica, 10.11.2022. 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) i podnijetog zahtjeva KOMLJENović MILANA iz Budve izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta u zoni stanovanja na urbanističkoj parceli 5a-3, blok 5a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Babin Do“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/12, 37/15), Opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	KOMLJENović MILAN iz Budve
6.	POSTOJEĆE STANJE Područje obuhvaćeno DUP-om „Babin Do“ nalazi se na istočnoj i jugoistočnoj padini brda Kostanjica (Spas). U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 5,00 m n.v. u istočnom dijelu Plana uz „Magistralu“ u blizini raskrsnice sa Topliškim putem, do oko 109,00 m n.v. uz zapadnu granicu Plana, na padini brda Kostanjica (Spas). Katastarske parcele br. 1893, 1892, 1891/1 i 1889 KO Budva nalaze se u zahvatu DUP-a „Babin Do“, u Budvi. Prema listu nepokretnosti 3310 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1892 KO Budva, šume 1. klase, površine 5973m². - na katastarskoj parceli 1893 KO Budva, voćnjak 4. klase, površine 6582m². Prema listu nepokretnosti 1596 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 1889 KO Budva, šume 4. klase, površine 814m².	

Prema listu nepokretnosti 3310 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 1891/1 KO Budva, šume 4. klase, površine 3907m².

Uvidom u grafičke priloge Katastarsko-topografsku podlogu i list 02 Postojeće stanje – namjena površina i bonitet, predmetna lokacija je neizgrađena i po namjeni je šumsko zemljište (šume, makija).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela 5a-3, blok 5a u zahvatu DUP-a „Babin Do“ nalazi se u okviru zone **S2 – stanovanje**, spratnosti objekta do P+3+Pk.

BLOK 5a	POVRŠINA URBANISTICKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
5a-3	3794.14	0.4	1517.66	P+3+Pk	2	7588.28

Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namjena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone:

- Zona S1

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

- Zona S2

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. **Planirani indeks zauzetosti je 0,40 , dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0.**

U okviru zona S1 i S2 nalazi se i nekoliko novih lokacija za izgradnju, ali nedovoljno da se formira zona Stanovanje u zoni nove izgradnje. Podrazumjeva se mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju, odnosno u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Urbanistički parametri

Zona S2: - Indeks izgrađenosti za nove objekte I = 2.0,
- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.

ZONA S2 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža (u grafičkom prilogu obilježeno kao P+3+Pk).

Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Oblikovanje završne etaže i krova

- Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača.

Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°.

- Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.
- Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57° u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5m od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15°) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene. U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele su formirane maksimalno poštujući katastarsko stanje i postojeće korišćenje zemljišta, bez obzira na veličinu parcele, dok za formiranje novih urbanističkih parcela važe pravila za minimalnu veličinu parcele. Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cjelih parcela ili dijelova parcela. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom plana parcelacije kao posebnog planskog akta, a u skladu sa pravilima iz DUP-a. S obzirom da je u postojeća katastarska struktura veoma usitnjena što otežava dobru organizaciju parcele i obezbeđenje parkiranja na parceli, ukoliko se vrši spajanje parcela koje pripadaju različitim zonama, primenjuju se urbanistički parametri za zonu S2. Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije". Urbanistička parcela 5a-3, blok 5a, u zahvatu DUP-a „Babin Do“, sastoji se od dijelova katastarskih parcela 1893, 1892, 1891/1 i 1889 KO Budva, u Opštini Budva. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Položaj objekata je definisan građevinskim linijama. Građevinska linija je data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja). Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje objekta u odnosu na susjede ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.

Na kalkanskim zidovima prema susjedima nije dozvoljeno otvarati prozore.

Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 4.0 m i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svjetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svjetlarnika je 2,0 m. Površina svjetlarnika računa se u neizgrađeni dio zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svjetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svjetlarnik susjednog objekta. Mora se obezbijediti pristup svjetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svjetlarnika.

Tipologija objekata

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicam su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

	Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu. 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). Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. 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. U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Akt ovog ministarstva Ministarstvu unutrašnjih poslova, broj 08-6892/6 od 10.10.2022. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

Mjere zaštite na radu

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.

Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/07) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/07) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

Klimatski uslovi

Klimatske uslove područja obuhvaćenog ovim planom karakteriše tipično mediteranska klima sa toplim ljetima i veoma blagim zimama (godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C). U toku ljetnih mjeseci moguće su i dosta visoke temperature (25 dana godišnje ima temperaturu preko 30°C), dok u zimskom periodu temperatura rijetko pada ispod 0°C.

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1578mm. Veći dio padavina padne za vrijeme jesenjih i zimskih mjeseci.

U pogledu insolacije veći dio obuhvaćenog prostora ima izuzetno povoljnu orijentaciju. Jedino dio sjeveroistočne padine pored Topliškog puta ima donekle nepovoljnu orijentaciju.

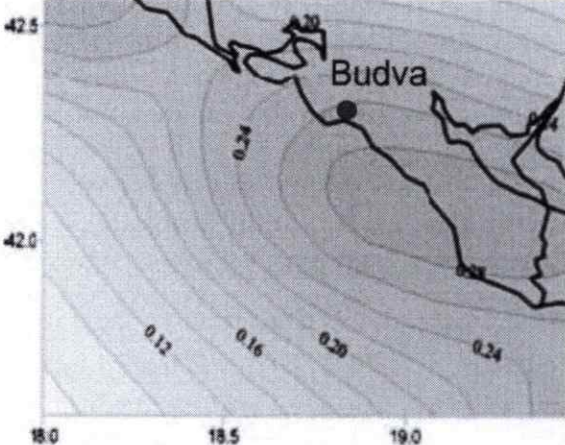
U pogledu učestalosti vjetrova ovo područje ima određene pogodnosti u vidu osvježavajućih vjetrova u ljetnim mjesecima i burom koja je zbog konfiguracije terena znatno manjeg intenziteta.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životnu sredinu štitimo koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su: - da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu - da gustine stanovanja budu u prihvatljivim i održivim okvirima - da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora - da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha - da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja - da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja - da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja - da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo Pri sprovođenju plana i projektovanju objekata voditi računa o sljedećim zahtjevima: - kod kombinovanja poslovnih i stambenih sadržaja voditi računa da djelatnosti trgovine usluga i ugostiteljstva ne smiju da ugrožavaju funkcije kao što je stanovanje. - pri projektovanju objekata planirati posebne urbanističke i arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra. - za evakuaciju otpadaka predvidjeti kontejnere u nišama uz kolovoz na račun trotoara ili zelenih površina, odnosno pridržavati se Zakona o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpadaka ("Službeni list SRCG", br. 20/81, 26/81, 2/89, 19/89, 29/89, 39/89, 48/91, 17/92, 27/94). - Za podzemne garaže potrebno je obezbijediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka. 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-3142/2 od 21.10.2022. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednogodišnjeg i višegodišnjeg stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u <i>Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje</i>, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i dijelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka), kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika

	i vozila. Krošnje zelenila orezivati tako da im visina iznad pješačke komunikacije bude minimalno 2,5 m, a iznad kolovoza minimalno 4,5 m. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti. Održavanje, njegovanje, liječenje i druge radove na zelenilu povjeriti stručno osposobljenim licima, a pri izboru sadnog materijala konsultovati stručnjake (pejsažne arhitekta, inženjere hortikulture, šumare). Smjernice za uređenje površina pod zelenilom Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica: - koristiti vrste otporne na uslove sredine, - izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije, - koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom, - sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Cupressus arizonica 'Glaucua', Juniperus phoenicea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus brutia, Pinus maritima, Pinus nigra ssp.dalmatica. Lišćarske vrste: Acacia sp, Magnolia, Mimosa pudica, Citrus limona, Citrus maxima, Citrus nobilis, Citrus sinensis, Ginkgo bilboa, Ficus carica, Oleander, Maslina, Lovor, smokva, Hibiskus.... Sukulente: Agave americana. Puzavice: Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Lonicera glutinosa, Lonicera implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.... Palme: Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Washingtonia robusta.... Perene: Rosa sempervirens, Rosa canina, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus....
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na području obuhvaćenim ovim planom nema objekata koji su evidentirani ili proglašeni spomenikom kulture. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjeđiti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup

	i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža), koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.
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
	Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku cjelinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rješavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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 kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.10 „Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.

	Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Budva, broj 01-6871/2 od 13.10.2022. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Ovim planom je maksimalno poštovana saobraćajna mreža postavljena predhodnim planovima. Područje plana tangiraju dvije najfrekventnije saobraćajnice na području Budve, obilaznica oko Budve-Topliški put i Jadranski put. Mreža naseljskih saobraćajnica je priključena na ova dva puta. Glavne ulice su punog profila, a ostale trase planirane su kao kolske ili kolsko pješačke stambene ulice (u zavisnosti od mogućnosti razvijanja punog profila i izgradnje trotoara), koje su zajedno povezane u funkcionalnu i rangiranu mrežu. Širine saobraćajnih traka ispod utvrđenih standarda imaju samo prilazi pojedinačnim ili grupi parcela, u slučajevima kada je to zatečeno stanje. Grafički prilog br.05 „Planirano stanje - saobraćajno rješenje“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/22-1710/2 od 26.10.2022. godine.
17.4	Uklanjanje komunalnog otpada
	Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: - na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², - na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, - na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja. Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana. Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl 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 ("Sl 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 ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - 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 Geoseizmičke karakteristike Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma.  Seizmički hazard  Seizmička regionalizacija Na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Babin Do mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelova sile teže, u okviru

povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja. Prema seizmičkoj regionalizaciji Budva se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9^o EMS98.

Ovakva situacija nalaže primjenu svih neophodnih mjera zaštite objekata od seizmičkih aktivnosti, a prije svega primjenu aseizmičkog projektovanja i izgradnje.

Uslijed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, područje DUP-a Babin Do ima izraženu eroziju, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem bujičnih tokova kroz jaruge.

Stabilnost terena i podobnost za izgradnju

Geotehnička sredina područja DUP-a Babin Do se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode, može ocijeniti kao relativno pogodna za gradnju, osim dijela prostora na kome su konstatovana klizišta. Međutim, izrazita seizmičnost terena sa visokim intenzitetom mogućih zemljotresa, stijene koje mogu biti u vodozasićenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m i eventualna pojava likvifikacije (tečenje tla), visok nivo seizmičkog hazarda, uz ostale karakteristike geotehničke sredine umanjuju već navedenu pogodnost.

Aseizmičko projektovanje i građenje

Seizmička sigurnost manjeg dijela postojećih objekata može se ocijeniti kao nedovoljna stoga što su:

- mnogi objekti nadziđivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,
- pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumnetacije, uglavnom po nahođenju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije, bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična.

Generalna je ocjena da se obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora, kod jednog broja objekata nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se građenje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer **veći dio prostora obuhvaćenog DUP-om Babin Do predstavlja stabilan teren, sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.**

Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte,
- aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
- ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu

pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

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

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

Hidrološke karakteristike

Uvala Babin Do formirana je u vodnim slivovima, potocima, koji se u središnjem dijelu spajaju u potok bujičnog tipa koji je većim dijelom godine bez vode.

Nivo podzemne vode na nižem dijelu području Plana, koji je izgrađen od drobine sa glinom deluvijalno-proluvijalne, uglavnom je oko 10 m od površine terena, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povišuje. U vrijeme intenzivnih kiša i jakih pljuskova nekoliko povremenih bujičnih vodotokova zbog zatrpavanja njihovih korita nanosom, granjem, različitim otpadom, zemljom i šutom, zbog nestručnog zacjevljivanja i smanjivanja profila, može se izliti iz svojih korita i vodom i nanosom ugroziti susjedne objekte.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje predstavlja prostor na kome se prepliću tereni povoljni za izgradnju i urbanizaciju, sa manje povoljnim terenima i onima koja se mogu smatrati povoljnim uz primjenu posebnih mjera koje osiguravaju bezbjednu izgradnju i korišćenje objekata.

Teren je, u većem dijelu, u nagibu o čemu se mora posebno voditi računa i prilagoditi način fundiranja i osiguranja kosina. Klimatski uslovi su, kao i na celoj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda, u nižim djelovima područja, i odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine. Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP 5a-3, blok 5a
Površina urbanističke parcele (m2)	3794 m2
Indeks zauzetosti	0.4
Indeks izgrađenosti	2.0
Bruto građevinska površina objekta (BRGP m2)	7588.28 m2
Površina pod objektom max (m2)	1517.66 m2
Maksimalna spratnost objekta	P+3+Pk
	Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Maksimalna visinska kota objekta	Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.5m - za stambene etaže do 4.0m - za poslovne etaže do 4.5m - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m. Spratne visine mogu biti veće od visina određenih prethodnim stavom, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.																
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila																	
Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). Potreban broj parking mjesta za djelatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjediti prema normativu: <table><tr><td>Namjena</td><td>Potreban broj PM, odnosno GM</td></tr><tr><td>STAN</td><td>1,1 PM/stanu</td></tr><tr><td>APARTMANI</td><td>1,1 PM/apartmanu</td></tr><tr><td>HOTELI U GRADU</td><td>1 PM/2 ležaja</td></tr><tr><td>ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI</td><td>1 PM/75 m2 bruto površine</td></tr><tr><td>UGOSTITELJSKI SADRŽAJI</td><td>1 PM/4 stolice</td></tr><tr><td>TRGOVINSKI SADRŽAJI</td><td>1 PM/75 m2 bruto površine</td></tr><tr><td>OSTALI SADRŽAJI</td><td>prema analizi planera – projektanta</td></tr></table>		Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM	STAN	1,1 PM/stanu	APARTMANI	1,1 PM/apartmanu	HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja	ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine	UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice	TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine	OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta
Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM																
STAN	1,1 PM/stanu																
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu																
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja																
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine																
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice																
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine																
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta																
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja																	
Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi. Prilikom obade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih																	

sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Toplotna izolacija objekta

Iako postoji Pravilnik o minimalnom potrebnom otporu građevinskih konstrukcija JUS U.J5.600 i drugi, oni ne predstavljaju optimalne vrijednosti. Optimalna izolacija građevina treba da bude znatno veća nego što i donešene norme zahtijevaju, pogotovo što se ima u vidu da je vijek građevine 100 godina i više, da se toliko godina štedi energija čija cijena rapidno raste.

Zbog toga je u fazi usvajanja nova verzija standarda: Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002) čiji su zahtjevi za izolacijom strožiji nego u dosada važećem zakonu.

Koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije

Zagrijavanje zgrada sunčevom energijom predstavlja dugoročnu investiciju, jer se sunčeva energija koristi samo u zimskom periodu, kada je ima tri puta manje nego ljeti. U ovom trenutku ne izgleda da postoje uslovi za širu primjenu solarnog grijanja zgrada pomoću prijemnika, te u planovima razvoja ne treba mnogo računati na istu. Ovaj zaključak je utoliko opravdaniji što prije uvođenja solarnog grijanja postoji niz ekonomski opravdanih investicija u objekte, kao što je poboljšanje toplotne izolacije i drugo. Sunčeva energija kod nas našla je najviše primjene za pripremu tople sanitarne vode.

Opšti uslovi sa stanovišta termoenergetske zaštite

- Kao energetske izvore za grijanje i hlađenje treba koristiti nove vidove energije – sunca, morske vode, vazduha i dr. pošto ove primarne energije ima dovoljno i čista je. Za transformaciju primarne energije koristiti savremene uređaje toplotne pumpe – svih vrsta.
- Sunčevu energiju koristiti prevashodno za pripremu tople sanitarne vode, kako u društvenim tako i u individualnim objektima.
- Intenzivirati i pojačati primjenu toplotne izolacije objekata shodno važećim propisima, a kreditnom i poreskom politikom što više omogućiti njenu primjenu.
- Toplotnu energiju racionalno koristiti, jer štednja i racionalna potrošnja energije su najbolji "novi" energetske izvori.

	Uslovi za racionalnu potrošnju energije Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Budve omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnog sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula. 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:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Горана Ђукнић</i>
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Petrović
M.P.		potpis ovlašćenog službenog lica <i>B. Petrović</i>
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3142/2 od 21.10.2022. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Budva, br. 01-6871/2 od 13.10.2022. god. - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/22-1710/2 od 26.10.2022. god.	



RAZMJERA R=1:200
Ekvidistancija 1m

PRILOG
SITUACIJA
RAZMJERA
1:200