

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

INVESTITOR: „V.A.S. INVEST” d.o.o. - Budva

**OBJEKAT: SMOKVA BAY MONTENEGRO - TURISTIČKA NASELJA
TN2 i TN3 5***

LOKACIJA: REŽEVIĆI, OPŠTINA BUDVA

januar, 2024. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: „V.A.S. INVEST” d.o.o. - Budva

Odgovorno lice: **Vadim Verhovski, Ovlašćeni zastupnik**

PIB: **02447711**

Kontakt osoba: **Vadim Verhovski**

Adresa: **Dositejeva br. 57., 85310 Budva**

Broj telefona: **+382 69 366 701**

e-mail: **v.verhovski@smokvabay.com**

Podaci o projektu:

Pun naziv projekta: SMOKVA BAY MONTENEGRO - TURISTIČKA NASELJA TN2 i TN3 5*

Lokacija: KATUN REŽEVIĆI, OPŠTINA BUDVA



2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5*, nalazi se u Opštini Budva, na području Katuna Reževići, uže područje Smokvica, sa desne strane magistralnog puta Budva-Petrovac.

Geografski položaj lokacije objekta prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njena uža okolina.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



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

Predmetna lokacija se nalazi u priobalnom dijelu. U nagibu je prema jugu i jugozapadu odnosno prema moru. Nadmorska visina lokacije se kreće od 6 do 117 m, i na njoj nema objekata.

Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta, podaci o potrebnoj površini zemljišta, za vrijeme izgradnje i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju

Izgradnja Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5* planirana je na lokaciji urbanističkih parcela UP 3a1, UP 3a2, dio UP 3a3, UP 3b1 i UP 3b2, koje se sastoji od katastarskih parcela čiji je spisak za odgovarajuće UP dat u tabeli 1.

Tabela 1. Spisak katastarskih parcela

TN2 Hillside	UP 3a1 16.606 m ²	2709/4, 2709/5, 2825/1, 2824/1, 2830/4, 2823/1, 2820/2, 2820/1, 2820/3, 2821/1, 2821/2, 2822/2, 2817/2, 2819/2, 2845/1, 2846/1, 2843/6, 2844, 2817/1, 2816/1, 2818, 2843/4, 2843/1, 2808/3, 2843/7, 2841/1, 2842/1, 2809/3 i 2806/3 KO Reževići 1
	UP 3a2 5.878 m ²	2709/7, 2709/19, 2826/3 i 2825/3 KO Rezevići 1
	dio UP 3a3 6.834 m ²	2812/1, 2813/1, 2814, 2811, 2802, 2803, 2804, 2810/1, 2815/2, 2816/3, 2809/5, 2806/1 i 2807 KO Reževići 1
TN3 Downtown	UP 3b1 41.899 m ²	2709/3, 2709/17, 2709/18, 2808/1, 2809/1, 2806/4, 2823/3, 2825/4, 2826/1, 2827/1, 2828/1, 2829/1, 2829/2, 2830/1, 2830/2, 2831/1, 2831/2, 2832/1, 2833, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2836/1, 2836/2, 2836/3, 2843/2, 2848/1, 2848/2, 2849/1, 2849/2, 2837, 2838, 2840, 2839 i 2847 KO Reževići 1
	UP 3b2 3.772 m ²	2709/14, 2709/28 i 2709/11 KO Reževići 1

Površina urbanističkih parcela UP 3a1, UP 3a2, dio UP 3a3, UP 3b1 i UP 3b2 takođe je data u tabeli 1.

Površina lokacije za realizaciju TN2 iznosi 29.318 m², a za realizaciju TN3 iznosi 45.671 m².

Ukupna površina lokacije iznosi 74.989 m².

Za potrebe realizacije projekta korišće se cijela površina lokacije.

Površina koju zauzima objekat kada bude stavljen u funkciju iznosi 14.290 m².

Kopija plana parcela data je u prilogu I.

Podaci o relativnoj zastupljenosti, dostupnosti, kvalitetu i regenerativnom kapacitetu prirodnih resursa

U morfološkom pogledu šire područje lokacije pripada priobalnom dijelu. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, prirodnog ambijenta, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora i u dubokom zaleđu uzvišenja, tj. planina.

Lokacija istraživanja je padina iznad mora u Reževićima, relativno strma. Teren je u nagibu prema jugu i jugozapadu.

Lokacija Smokvice sa svojom okolinom, u geološkom smislu izgrađena je od sedimenata različite starosti, od trijasko do kredne.

Generalno posmatrano područje istraživanja je izgrađeno od krečnjaka sa rožnacima trijasko i kredne starosti i fliša kredno-eocenske starosti.

Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena, te poroznosti mogu se izdvojiti dobro propusne stijene i kompleks slabopropusnih do nepropusnih stijena. U dobropropusne stijene, pukotinske i karstne poroznosti spada osnovna stijena (masivni krečnjaci i krečnjaci sa rožnacima). Slabo propusne do nepropusne stijene su flišni sedimenti. 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^o MCS skale.

Sa pedološkog aspekta na području lokacije razvijena je crvenica-terra rossa a u njenom širem okruženju pored crvenice prisutno je eutrično smeđe zemljište-distrični kambisol i u manjoj mjeri aluvijalno-deluvijalno zemljište.

Sa hidrološkog aspekta na širem prostoru lokacije nalaze se tri mala površinska toka-potoka, koji u sušnom periodu presušuju. More je od lokacije udaljeno oko 30 m vazdušne linije.

Predmetno područje u širem smislu, pripada zoni u kojoj dominira vegetacija koja je nastala degradacijom vječnozelenih mediteranskih šuma.

Makija je prvi degradacioni stadijum ovih šuma i sastoji se od termofilnih, sklerofilnih biljaka, koje obično ne prelaze visinu od 4 m. Gariga je tip vegetacije koji nastaje degradacijom makije. U njoj dominiraju žbunovi koji nemaju gust sklop kao u makiji (visina im obično ne prelazi 1m).

Sama lokacija predstavlja degradirani oblik šume hrasta medunca i pripada visokoj makiji koju izgrađuju: *Quercus pubescens*, *Pistacia lentiscus*, *Philirea latifolia*, *Paliurus spina-christii*, *Clematis flammula*, *Smilax aspera*, *Spartium junceum*.

Klimatske karakteristike

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.

Apsorpcioni kapaciteti prirodne sredine

Kapacitet životne sredine je sposobnost životne sredine da prihvati određenu količinu zagađujućih materija po jedinici vremena i da je pretvori u bezopasan oblik ili nepovratno odloži, a da od toga ne nastupi nepovratna šteta.

Neutralisanju zagađivača koji nastaju kao posledica izgradnje i eksploatacije bilo koga objekata, najviše doprinosi vegetacija posmatranog prostora.

Područje u kome se nalazi lokacija objekta pripada Mediteranskom biogeografskom regionu, prepoznatljivom po blagoj, toploj mediteranskoj klimi.

Ovakve, specifične prilike uslovile su razvoj specifične termofilne zimzelene vegetacije - makije koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima.

Prisustvo listopadnih elemenata ukazuje i na djelovanje planinske klime tj. hladnih vjetrova, prije svega bure u zimskim mjesecima.

Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra. Sa sjeveroistočne strane lokacije na udaljenosti od oko 280 m vazdušne linije nalazi se manastir Reževići.

Prema rezultatima Popisa iz 2011. godine u Opštini Budva bilo je 19.218 stanovnika, a domaćinstava 6.982.

Broj stanovnika i domaćinstava od 1948. do 2003. godine u Opštini Budva je stalno rastao da bi 2011 opao. Gustina naseljenosti u Opštini Budva prema Popisu iz 2011. godine iznosila je 157,5 stanovnika, dok je broj članova po domaćinstvu iznosio 2,75.

Katun Reževići koje pripada Opštini Budva u kome se nalazi lokacija predmetnog objekta prema popisu iz 2011. godine imalo je 42 stanovnika (19 ženskih i 23 muških), od toga 36 punoljetnih.

Okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada slabo naseljenom području.

U toku turističke sezone biće povećana naseljenost i koncentracija stanovništva, prevashodno zbog povećanog broja gostiju.

Što se tiče područja na kojem nijesu zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine a koje je relevantno za projekat treba navesti da na lokaciji i njenom okruženju nema većih zagađivača životne sredine.

Imajući u vidu karakteristike lokacije i njenog okruženja može se konstatovati da posmatrani prostor za sada posjeduje dobre apsorpcione kapacitete prirodne sredine.

Podaci o postojećim objektima i infrastruktura

Na lokaciji nema objekata, dok njeno okruženje pripada slabo naseljenom području.

U okruženju lokacije sa južne strane nalazi se more, sa istočne i zapadne strane pojas niskog rastinja, dok se jedino sa sjeverne strane (iznad lokacije a ispod magistralnog puta) nalazi nekoliko individualnih stambenih objekata.

Prilaz početku lokaciji omogućen je sa lokalnog puta, koja se odvaja od magistralnog puta Perovac-Budva.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie osim prilazne saobraćajnice nema drugih infrastrukturnih objekata.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su posebno izdati Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za realizaciju projekta TN2 i TN3 na urbanističkim parcelama UP3a i UP3b, respektivno.

Za realizaciju projekta TN2 na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica” - Izmjene i dopune Opština Budva, izdati su Urbanističko tehnički uslovi br. 1055-1588/10 od 24. jula 2017. godine.

Za realizaciju projekta TN3 na urbanističkoj parceli UP3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica” - Izmjene i dopune Opština Budva, izdati su Urbanističko tehnički uslovi br. 1055-1589/12 od 24. jula 2017. godine.

Spisak katastarskih parcela koje čine UP3a (3a1, 3a2 i 3a3) i UP3b (3b1 i 3b2) dat je u tabeli 1.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu II.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja turističkog naselja – TN2 na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3) prikazani su u tabeli 2, dok su u tabeli 3 prikazani zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja turističkog naselja - TN3 na urbanističkoj parceli UP3b (3b1 i 3b2).

Tabela 2. Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja turističkog naselja - TN2 na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3)

UP 3a (UP 3a1 + UP 3a2 + UP 3a3)	<i>dozvoljeni urbanistički parametri</i>	<i>ostvareni urbanistički parametri</i>
površina urbanističkih parcela (m ²)	29.322,00	29.318,00
maksimalna zauzetost (m ²)	5.864,00	5.296,30
indeks zauzetosti	0,20	0,18
maksimalna BGP (m ²)	23.458,00	23.091,20
indeks izgrađenosti	0,80	0,79
maksimalni dozvoljeni broj ležajeva	253	208
minimalni procenat ozelenjenosti	60%	79,93%

Tabela 3. Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja turističkog naselja - TN3 na urbanističkoj parceli UP3b (3b1 i 3b2)

UP 3b (UP 3b1 + UP 3b2)	<i>dozvoljeni urbanistički parametri</i>	<i>ostvareni urbanistički parametri</i>
površina urbanističkih parcela (m ²)	45.671,00	45.671,00
maksimalna zauzetost (m ²)	9.134,00	8.993,60
indeks zauzetosti	0,20	0,20
maksimalna BGP (m ²)	36.537,00	34.135,40
indeks izgrađenosti	0,80	0,75
maksimalni dozvoljeni broj ležajeva	378	282
minimalni procenat ozelenjenosti	60%	61,93%

Idejno rješenje za TN2 i TN3 je urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Geodetska mjerenja i tehnička obrada podataka urađeni su u skladu sa važećom Zakonskom regulativom.

Kao što je navedeno u opisu lokacije Turistička naselja TN2 i TN3, koja su predmet projekta, nalaze se u zahvatu UP-a „Turističko naselje Smokvica“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 13/17), Opština Budva (slika 3).



Slika 3. Položaj Turističkog naselja TN2 i TN3, u zahvatu UP-a „Turističko naselje Smokvica”

Urbanističkim projektom predviđena je izgradnja tri ekskluzivna turistička naselja na obali mora, TN1, TN2 i TN3. U skladu sa uslovima plana i potrebama investitora, planirana je fazna realizacija kompleksa na sljedeći način: u prvoj fazi planirana je izgradnja infrastrukture i turističkih naselja TN2 i TN3 (koja će biti podijeljena na manje faze), dok je izgradnja turističkog naselja TN1 planirana u drugoj fazi.

Idejnim rješenjem data je kompletna organizacija turističkih naselja TN2 i TN3, s obzirom na to da predstavljaju jedinstveni kompleks, dok će se Glavnim projektom definisati precizan redosljed faza u okviru ovog kompleksa.

Izgradnja saobraćajne infrastrukture je započeta u skladu sa planskim dokumentom (izvedeni zemljani radovi), na osnovu prijave građenja koja je zavedena u Ministarstvu održivog razvoja i turizma pod brojem 107/4-2129/1 od 25. aprila 2019. godine, a u Opštini Budva pod brojem 05-432/1 od 23. aprila 2019. godine.

Namjena i koncepcija naselja

Urbanističke parcele UP 3a1, UP 3a2, UP 3a3, UP 3b1 i UP 3b2 planskim dokumentom označene su kao površine za turizam – turistička naselja T2.

U zahvatu TN2 nalaze se i parcele UP 11 i UP12, na kojima je planirana gradnja objekata hidrotehničke infrastrukture, UP 4a i UP 4b za objekte centralnih djelatnosti i UP 5 na kojoj je planirana gradnja objekta pružanja usluga hrane i pića.

U zahvatu TN3 nalaze se parcele UP 9 i UP 10, na kojima je takođe planirana gradnja objekata hidrotehničke infrastrukture.

Saobraćajno rješenje projektovano je u skladu sa planskim dokumentom. Komunikacija unutar naselja pretežno se vrši golf vozilima, stoga je svim objektima omogućen pristup. Većina objekata ima i kolski pristup sa 4 saobraćajnice (S1, S2, S3 i S4). U naseljima su projektovane i tri velike podzemne garaže.

Položaj saobraćajnica u okviru lokacije prikazan je na slici 4.



Slika 4. Položaj saobraćajnica u okviru lokacije

U naseljima TN 2 i TN3 je obezbijedeno ukupno 169 parking mjesta, dok je minimalni uslov shodno važećem pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata, prema kom je neophodno obezbijediti parking mjesta za minimum 20% smještajnih jedinica, 59 parking mjesta za 295 smještajnih jedinica.

Takođe je ispoštovan i uslov iz planskog dokumenta, prema kom je neophodno obezbijediti ukupno 155 parking mjesta na datoj lokaciji.

Od ukupnog broja projektovanih parking mjesta obezbijedeno je 13 parking mjesta pristupačna licima smanjene pokretljivosti, odnosno 7,69% ukupnog broja parking mesta (shodno članu 51 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, neophodno je obezbijediti minimum 5% pristupačnih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta). U hotelskoj garaži ispod objekta R10 je od 84 parking mjesta projektovano 7 parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti (8,33%), u objektu HS1 su obezbijedena 3 parking mjesta od ukupno 29 (10,34%), a u objektu HS7 su obezbijedena 3 parking mjesta od ukupno 30 (10%).

U skladu sa potrebama i zahtjevima investitora, u turističkim naseljima TN2 i TN3, naziva Hillside i Downtown, funkcionisaće jedinstveni hotelski operater u objektima paviljonskog tipa, kategorizacije 5*.

Centralni objekat hotela (H1) planiran je na urbanističkoj parceli UP 3b1, kao i objekti H2, H3 i H4. Na istoj parceli smješteni su i objekti rezidencijalnog karaktera, u kom se nalazi dio pratećih hotelskih sadržaja - depadansi R2 i R7. U prizemlju objekta R9 smještena su 4 hotelska apartmana. Sateliti centralnog hotela nalaze se i na UP 3a1 (HS1a, HS1b, HS2 i HS3), kao i na UP 3a3 (hotel HS4). Prateći sadržaji hotela predviđeni su i u ugostiteljsko - rezidencijalnom objektu HS1c (UP 3a1).

Položaj objekata na lokaciji dat je na slici 5.

Analizom prostornog modela zaključeno je da treba u najvećoj mjeri sačuvati vizure od objekata ka moru ali i obratno, od mora ka objektima. S obzirom na to da je centralni objekat hotela (H) najveći objekat u pogledu i horizontalnih i vertikalnih gabarita, idealna pozicija je na samom prilazu urbanističkoj parceli UP 3b1, a uz saobraćajnicu S1. Na ovaj način objekat je zaklonjen brdom pa je nesaglediv iz pravca mora (hotel se uočava jedino u trenutku prilaza samoj plaži).



Slika 5. Položaj objekata na lokaciji

Kako bi se u što većoj mjeri ublažila agresivnost objekta u odnosu na okolinu, njegova projektovana spratnost je $Su2+Su1+P+5$, pri čemu je posljednja etaža projektovana kao krovna terasa sa bazenom (projektovano 7 nadzemnih etaža, planom dozvoljeno maksimalno 10 nadzemnih etaža na UP 3b1), što objektima koji se nalaze u njegovom zaleđu na UP 3a1 i UP 3a3 obezbjeđuje otvorene vizure ka moru. Planom je omogućeno projektovanje spratnih visina većih od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (član 100), ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata.

U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata. U tom smislu, za suterenske i prizemnu etažu projektovana je spratna visina 5 m, a na gornjim etažama 3,65 m. Ukupna površina hotelskih objekata (TN2 i TN3) je $32.390,80 \text{ m}^2$, a obezbijeđeno je ukupno 159 smještajnih jedinica i 113 parking mjesta.

Na urbanističkoj parceli br. UP 3b1 planirana je i izgradnja 12 depadansa (objekti R1 – R12) i 7 vila (Rv1 – Rv7), na UP 3b2 planirane su 4 vile (objekti Rv8 – Rv11). U prizemlju objekta R9 planirani su hotelski apartmani. Objekat HS1c na UP 3a1 je pretežno rezidencijalnog karaktera (izuzev hotelskih sadržaja projektovanih na etažama P i +1). Objekti HS7a, HS7b i HS7c na UP 3a2 su pretežno rezidencijalnog karaktera, izuzev ugostiteljskih sadržaja (retail, pool bar, bazen). Na UP 3a3 projektovane su dvije vile – HS5 i HS6.

Ukupna površina depadansa i vila (TN2 + TN3) je $28.495,40 \text{ m}^2$, a obezbijeđeno je ukupno 136 smještajnih jedinica i 56 parking mjesta.

Planskim dokumentom postavljen je obavezan uslov za kapacitete turističkih naselja: „Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 50%.“. Na urbanističkoj parceli UP 3a (TN2 - Hillside) projektovane su 142 smještajne jedinice, od čega 97 hotelskih smještajnih jedinica (68,31%), i 45 smještajnih jedinica u depadansima i vilama (31,69%).

Ukupna bruto građevinska površina svih objekata je $23.091,20 \text{ m}^2$, od čega hotelski objekti imaju ukupnu površinu od $13.372,20 \text{ m}^2$ (57,91%), a depadansi i vile $9.719,00 \text{ m}^2$ (42,09%)

Na urbanističkoj parceli UP 3b (TN3 - Downtown) projektovane su 153 smještajne jedinice, od čega 62 hotelskih smještajnih jedinica (40,52%), i 91 smještajna jedinica u depadansima i vilama (59,48%). Ukupna bruto građevinska površina svih objekata je 37.795,0 m², od čega hotelski objekti imaju ukupnu površinu od 19.018,60 m² (50,32%), a depadansi i vile 18.776,40 m² (49,68%).

Na nivou kompleksa (TN2 + TN3), projektovano je ukupno 295 smještajnih jedinica, od čega 159 hotelskih smještajnih jedinica (53,90%), i 136 smještajnih jedinica u depadansima i vilama (46,10%). Ukupna bruto građevinska površina svih objekata je 60.886,20 m², od čega hotelski objekti imaju ukupnu površinu od 32.390,80 m² (53,20%), a depadansi i vile 28.495,40 m² (46,80%).

Ukupan broj projektovanih ležajeva je 490 (planom dozvoljeno 631).

Shodno važećem pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata, za objekte kategorije 5* neophodno je obezbijediti najmanje 80% sjedećih mjesta u odnosu na broj kreveta. Na projektovani broj kreveta, neophodno je obezbijediti 392 sjedećih mjesta.

Restorani su projektovani u objektima H1, R2, R7, HS1c i HS4, u kojima je moguće organizovati 606 sjedećih mjesta. Obračun stolica u restoranima vršen je u odnosu na minimalnu obezbijedenu površinu po stolici (1,8 m²), shodno važećem pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Na terasama pojedinih objekata moguća je organizacija dodatnog prostora za sjedenje.

Na slici 6 dat je šematski prikaz projektovanih sadržaja u okviru turističkog kompleksa.



Slika 6. Šematski prikaz projektovanih sadržaja u okviru turističkog kompleksa

Ostvarenih kapaciteta sa komparativnom analizom ostvarenih i dozvoljenih urbanističkih parametara za TN2 dati su u tabeli 4, dok su u tabeli 5 dati ostvarenih kapaciteta sa komparativnom analizom ostvarenih i dozvoljenih urbanističkih parametara za TN3.

Tabela 4. Ostvarenih kapaciteta sa komparativnom analizom ostvarenih i dozvoljenih urbanističkih parametara za TN2

UP urbanistička parcela	Objekat	Dio objekta	Namjena objekta	Zauzeto st m ²	Maksimalna dozvoljena zauzetost m ²	BGP (obračun po pravilnici) m ²	Bruto projektovana građevinska površina m ²	Maksimalna dozvoljena BGP m ²	Neto površina m ²	Spratnost objekta	Maksimalni dozvoljeni broj nadzemnih etaža	Najviša kota krovnog vijenca	Maksimalna dozvoljena kota krovnog vijenca m	Broj smještajnih jedinica	Broj ležajeva	Maksimalni dozvoljeni broj ležajeva	Obezbiđeni broj parking mjesta
UP 3a1 16606m ²	HS1	HS1a	aneks hotela	883.50	3084.00	5333.60	7019.70	15848.00	6064.30	Po2+Po1+P+6	8	85.65	91.15	28	46	253	29
		HS1b	aneks hotela	939.30		3821.00	3938.30		3385.10	P+4		79.40	91.15	18	25		/
		HS1c	depandans	644.50		4359.70	4594.60		3916.90	P+7		97.65	98.00	18	40		/
		HS2	aneks hotela	308.20		996.00	1018.50		851.40	P+2		100.35	103.60	15	15		/
	HS3	HS3	aneks hotela	308.20		996.00	1018.50		851.40	P+2		98.55	103.60	15	15		/
Ukupno UP 3a1				3083.70	3084.00	15506.30	17589.60	15848.00	15069.10	/	/	/	/	94	141		29
UP 3a2 5878m ²	HS7	HS7a	depandans	562.60	1420.00	1719.30	1764.10	4530.00	1486.70	Su2+Su1+P+2	5	51.30	65.00	10	12	253	/
		HS7b	depandans	432.10		1745.60	2468.30		2164.70	Po+P+4		58.60	65.00	9	15		19
		HS7c	depandans	343.00		1043.90	1522.80		1321.20	Po+P+3		53.15	64.30	6	11		11
	Ukupno UP 3a2			1337.70		4508.80	5755.20		4970.70	/	/	/	/	25	38		30
dio UP 3a3 6834m ²	HS4	HS4	aneks hotela	605.70	1360.00	2225.60	2824.50	3080.00	1898.50	Po+P+3	4	111.35	126.50	21	21	253	/
	HS5	HS5	vila	134.60		472.20	642.90		503.80	Po+P+2		104.35	105.50	1	4		2
	HS6	HS6	vila	134.60		378.30	582.20		452.50	Po+P+2		93.40	105.50	1	4		2
	Ukupno UP 3a3			874.90		3076.10	4049.60		2854.80	/	/	/	/	23	29		4
29318m ²	Ukupno TN2			5296.30	5864.00	23091.20	27934.40	23458.00	23256.50	/	/	/	/	142	208	253	63

Tabela 5. Ostvarenih kapaciteta sa komparativnom analizom ostvarenih i dozvoljenih urbanističkih parametara za TN3

UP urbanistič ka parcela	Objek at	Namjena objekta	Zauzeto st m²	Maksimal na dozvoljen a zauzetost m²	BGP (obračun po pravilnicim a) m²	Bruto projektova na građevinsk a površina m²	Maksimal na dozvoljen a BGP m²	Neto površina m²	Spratnost objekta	Maksi malni dozvol jeni broj nadze mnih etaža	Najviša kota krovnog vijenca	Maksim alna dozvolje na kota krovnog vijenca m	Broj smješta njih jedinica	Broj ležajeva	Maksimal ni dozvoljen i broj ležajeva	Obezbiđe ni broj parking mjestaja
UP 3b1 41899m²	H1	centralni hotel	1319.50	8454.00	10072.90	10795.00	35057.00	9139.80	Su2+Su1+P+5	10	94.10	94.10	34	34	378	/
	H2	aneks hotela	486.30		1259.70	1411.60		1115.40	P+2		63.25	94.10	7	7		/
	H3	aneks hotela	323.40		952.20	1038.90		830.00	P+2		51.75	94.10	7	7		/
	H4	aneks hotela	181.00		923.10	953.30		767.80	P+4		68.95	75.15	10	10		/
	HT	garaža	/		/	3659.60		3387.10	Po2+Po1		/	107.00	/	/		84
	R1	depandans	389.90		1202.40	1320.20		1037.50	P+3		47.35	94.10	6	12		/
	R2	depandans	352.10		1173.40	1283.80		969.10	Su+P+4		39.15	94.10	6	12		/
	R3	depandans	376.10		1252.30	1301.00		1087.50	P+3		42.40	75.15	8	14		/
	R4	depandans	200.00		832.00	870.60		705.80	P+3		46.05	75.15	4	12		/
	R5	depandans	298.80		1245.90	1330.70		1064.50	Po+P+3		46.25	75.15	7	18		/
	R6	depandans	178.10		814.20	841.60		679.10	Po+P+3		46.05	75.15	4	12		/
	R7	depandans	503.90		1161.90	1211.30		1000.50	Su2+Su1+P+2		35.10	75.15	8	15		/
	R8	depandans	252.50		1170.80	1202.40		1006.00	P+3		49.95	75.15	8	16		/
	R9	aneks hotela	505.00		552.50	564.04		482.4	P		61.10	75.15	4	5		/
		depandans			1305.60	1337.10		1142.0	+1 do +4			7	14	/		
	R10	depandans	376.20		1028.10	1054.40		874.50	P+2		83.35	107.00	9	16		/
	R11	depandans	364.50		1112.10	1140.60		957.80	P+2		89.05	107.00	7	14		/
	R12	depandans	363.90		727.80	739.20		627.00	P+1		72.00	107.00	6	12		/
	Rv1	vila	288.70		577.20	620.60		479.80	Su+P+1		70.40	107.00	1	5		2
	Rv2	vila	288.70		577.20	620.60		479.80	Su+P+1		66.90	107.00	1	5		2
	Rv3	vila	288.70		577.20	620.60		479.80	Su+P+1		62.90	107.00	1	5		2
	Rv4	vila	288.70		577.20	620.60		479.80	Su+P+1		58.40	107.00	1	5		2
	Rv5	vila	288.70		577.20	620.60		479.80	Su+P+1		53.90	107.00	1	5		2
	Rv6	vila	226.20		567.60	587.60		478.70	Su+P+1		49.40	107.00	1	5		2
	Rv7	vila	312.70		816.70	939.40		660.50	P+2		44.40	107.00	1	6		2
	HR 1	restoran 1	under R7		578.90	586.40		523.10	Su -1		/	75.15	/	/		/
	HR 2	restoran 2	under R2		371.40	377.10		332.10	Su		/	75.15	/	/		/
	HR 3	Pool Bar	under R7		648.30	658.00		560.80	Su-2		/	75.15	/	/		/
Total UP 3b1			8453.60	8454.00	32655.80	38306.84	35057.00	31828.00	/	/	/	/	149	266		98
UP 3b2 3772m²	Rv8	vila	132.90	680.00	369.90	634.30	1480.00	486.40	Po+P+2	3	34.15	40.50	1	4	378	2
	Rv9	vila	135.70		369.90	553.10		418.60	Po+P+2		32.85	40.50	1	4		2
	Rv10	vila	135.70		369.90	553.10		423.00	Po+P+2		35.05	40.50	1	4		2
	Rv11	vila	135.70		369.90	553.10		423.00	Po+P+2		35.05	40.50	1	4		2
Total UP 3b2			540.00	680.00	1479.60	2293.60	1480.00	1751.00	/	/	/	/	4	16		8
45671m²	Total TN3		8993.60	9134.00	34135.40	40600.44	36537.00	33579.00	/	/	/	/	153	282	378	106

Objekti u turističkom naselju TN2

Objekat HS1 predstavlja satelit hotela H1 kao dio hotelskog kompleksa u kom je smješten dio izdvojenih smještajnih jedinica (u lamelama HS1a i HS1b). Hotelski sadržaji su projektovani i lameli

HS1c (etaže P i +1), dok je na ostalim etažama objekat rezidencijalnog karaktera. Objekti HS1a, HS1b i restoranski dio objekta HS1c povezani su i toplom vezom.

Pozicija objekta je na urbanističkoj parceli UP 3a1, kojoj se na jugozapadnoj strani pristupa sa saobraćajnice S3.

Pristup objektima je moguć i putem golf vozila, zbog lakšeg prevoza gostiju i prenošenja prtljaga.

U podzemnoj garaži projektovanoj na dva nivoa, koja je smještena u objektu HS1a i kojoj se direktno pristupa sa saobraćajnice S3 (na etaži -2 na apsolutnoj koti 53.0m, na etaži -1 na apsolutnoj koti 56.0m), obezbijeđeno je 29 parking mjesta.

U okviru parcele predviđeno je otvoreno parkiranje za bicikle i električne bicikle, kako za goste tako i za zaposlene.

Objekti HS2, HS3 i HS4 predstavljaju satelite hotela H1 kao dio hotelskog kompleksa u kom je smješten dio izdvojenih smještajnih jedinica kao i ostalih hotelskih sadržaja.

Objekti HS2 i HS3 su identični, nalaze se na parceli br. UP 3a1 i pristupa im se sa saobraćajnice S1 na sjeveroistočnoj strani konkretne lokacije.

Objekat HS4 nalazi se na parceli UP 3a3, pristup je obezbijeđen na jugozapadnoj strani konkretne lokacije sa saobraćajnice S1.

Pristup objektima je moguć i putem golf vozila, zbog lakšeg prevoza gostiju i prenošenja prtljaga.

U okviru parcele predviđeno je otvoreno parkiranje za bicikle i električne bicikle, kako za goste tako i za zaposlene.

Objekti vila su slobodnostojeći objekti, namijenjeni jednoporodičnom stanovanju.

Vilama projektovanim na urbanističkoj parceli UP 3a3, pristupa se saobraćajnice S1, na istočnoj strani konkretne lokacije.

Parking mjesta su obezbijeđena za svaku vilu u okviru pripadajuće lokacije. Uz objekte je planirano i uređenje terena sa bazenom i uređenje bašti.

Svi objekti projektovani su u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima.

Objekat HS7 pretežno predstavlja objekat rezidencijalnog karaktera, u kom je smješten dio ugostiteljskih sadržaja (na nivou -2 u objektu HS7a i u prizemlju objekta HS7b).

Uz objekat je planirano i uređenje terena, formiranje trga sa bazenom i drugim javnim sadržajima na krovu podzemne garaže.

Pozicija objekta je na urbanističkoj parceli UP 3a2, kojoj se na jugozapadnoj strani pristupa sa saobraćajnice S1.

Pristup objektima je moguć i putem golf vozila, zbog lakšeg prevoza gostiju i prenošenja prtljaga.

U podzemnoj garaži, koja je smještena u objektima HS7b i HS7c i kojoj se direktno pristupa sa saobraćajnice S1 (na etaži -1 objekta HS7c na apsolutnoj koti 33.0m), obezbijeđeno je 30 parking mjesta. Iz garaže je moguće direktno pristupiti svim objektima.

U okviru parcele predviđeno je otvoreno parkiranje za bicikle i električne bicikle, kako za goste tako i za zaposlene.

Objekti u turističkom naselju TN3

Glavni objekat hotelskog kompleksa čini hotel H1, sa pratećim smještajnim jedinicama i drugim hotelskim sadržajima i u objektima H2, H3, H4 i prizemlju objekta R9 (TN3 - Downtown) i u objektima HS1a, HS1b, HS2, HS3 i HS4 (TN2 – Hillside). Prateći ugostiteljski sadržaji projektovani su u djelovima objekata R2 i R7 (Downtown), kao i u dijelu objekta HS1c (Hillside).

Objekti H1 – H4 projektovani su na urbanističkoj parceli UP 3b1, kojoj se na sjevernoj strani pristupa sa glavne saobraćajnice (S1). Servisnoj (podzemnoj) etaži objekta pristupa se preko bočne saobraćajnice (S4) koja je direktno vezana na glavnu saobraćajnicu. Drugi pristup lokaciji obezbijeđen je i sa novoplanirane saobraćajnice S2.

Glavni pristup objektima je preko pristupnog platoa povezanog sa saobraćajnicom S1 i sa pješačkim komunikacijama (staze i stepeništa) sa zapadne strane hotela H1 i direktnim pristupom javnim prostorijama hotela H1. Hoteli H2 i H3 imaju direktan pristup sa saobraćajnice S4. Pristup hotelima je moguć i putem golf vozila, zbog lakšeg prevoza gostiju i prenošenja prtljaga.

Parking mjesta su obezbijeđena u izdvojenom objektu naspram hotela H1, na 2 podzemne etaže sa direktnim pristupom rampom sa saobraćajnice S1. Obezbijeđeno je 84 parking mjesta, a u skladu sa

planiranom bruto građevinskom površinom objekata i pravilnicima koji regulišu oblasti kategorizacije hotela i izradu planskih dokumenata. Objekat hotela H1 je sa garažom povezan tunelom koji prolazi ispod saobraćajnice S4. U okviru parcele predviđeno je otvoreno parkiranje za bicikle i električne bicikle, kako za goste tako i za zaposlene.

Objekti R1 - R12 su pretežno rezidencijalni sa projektovanim javnim sadržajima koji se prožimaju kroz cijelu lokaciju.

Objekti su projektovani na urbanističkoj parceli UP 3b1, kojoj se na sjevernoj strani pristupa sa glavne saobraćajnice (S1), koja je sabirna.

Parking mjesta su obezbijeđena u izdvojenom objektu naspram hotela H1, na 2 podzemne etaže sa direktnim pristupom rampom sa saobraćajnice S4. Obezbijeđeno je 88 parking mjesta, a u skladu sa planiranom bruto građevinskom površinom objekata i pravilnicima koji regulišu oblasti kategorizacije hotela i izradu planskih dokumenata.

Glavni pristup objektima je preko pristupnog platoa povezanog sa saobraćajnicom S1 i sa pješačkim komunikacijama (staze i stepeništa) sa zapadne strane. Objektima je takođe moguće pristupiti preko saobraćajnice S2 i lokalne saobraćajnice S4.

U okviru parcele predviđeno je otvoreno parkiranje za bicikle i električne bicikle, kako za goste tako i za zaposlene. Pristup parking mjestima omogućen je preko saobraćajnice S1, u svemu prema saobraćajnim propisima i pravilnicima.

Svi objekti projektovani su u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima.

Objekti vila su slobodnostojeći objekti, namijenjeni jednoporodičnom stanovanju.

Vilama projektovanim na urbanističkoj parceli UP 3b1 (Rv 1 – Rv7), pristupa se saobraćajnice S4, na sjevernoj strani svake konkretne lokacije. Vilama Rv8 i Rv9 se pristupa sa saobraćajnice S4, dok se vilama Rv10 i Rv11 pristupa sa saobraćajnice S1. Vile Rv8 – Rv11 projektovane su na urbanističkoj parceli UP 3b2.

Parking mjesta su obezbijeđena za svaku vilu u okviru pripadajuće lokacije. Uz objekte je planirano i uređenje terena sa bazenom, uređenja bašti i krovnih terasa.

Projektovano je 5 različitih tipova vila, i to:

- Vila tip A - 5 objekata: Rv1 – Rv5;
- Vila tip B - 1 objekat: Rv6;
- Vila tip C - 1 objekat: Rv7;
- Vila tip D - 1 objekat: Rv8;
- Vila tip E - 1 objekat: Rv9;
- Vila tip F - 2 objekta: Rv10 i Rv11.

Svi objekti projektovani su u okviru zadatih građevinskih linija i u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima.

Projektovano je 3 nivoa platoa na kotama +10,5 m, +17,5 m i +23,5 m. Platoi predstavljaju javne prostore, trgove sa kojih se pristupa objektima R2 (na etaži -1) i R7 (na etaži -1) preko terasa restorana. Cijeli prostor zapravo predstavlja jedinstveni kaskadni trg sa pratećim sadržajima: bazen, terase restorana koji su smješteni u objektima R2 i R7, na svim nivoima organizovane su zone za sjedjenje i sunčanje, kao i tuševi i toaleti koji su smješteni u neposrednoj blizini bazena. Celokupni prostori kaskadnih trgova projektovani su kroz najviše zahteve hotelijerstva i ugostiteljstva omogućavajući korisniku koriscenje prostora tokom cele godine.

Na koti +10,5 m projektovan je bazen i plato sa kog se pristupa objektu R7 na etaži -2, na kojoj su smještene svlačionice i toaleti za posjetioce trga i bazena.

Na koti +17,5 m projektovan je trg na koji izlaze i terase restorana.

Na koti +23,5 m formiran je bazen i parkovska površina. Vertikalna komunikacija između nivoa omogućena je pored stepenishnih pristupa i liftovskim javnim prevozom koji se nalazi u objektu R7. Kaskade, čiji su zidovi obloženi prirodnim kamenom, su povezane stepeništem i rampama, koje su projektovane i za pristup protivpožarnih vozila sa saobraćajnice S2. Lokacija - urbanistička parcela UP 3b1

3D prikaz turističkog naselja TN2 i TN3 na lokaciji dat je na slici 3.



Zelene površine

Planskim dokumentom definisan je minimani procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela i on iznosi 60% (uređene zelene površine), pri čemu je moguće predvidjeti i alternativne oblike ozelenjavanja kao što su krovno i vertikalno ozelenjavanje. Ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.

Idejnim rješenjem predviđeno je da se u maksimalnom mogućoj mjeri spriječi degradacija prirodnog predjela, a u cilju zaštite njegove jedinstvenosti, raznovrsnosti i estetskih vrijednosti.

Na urbanističkoj parceli UP 3a (Hillside) projektovano je cca 18.659 m² uređenih parternih zelenih površina, što čini 63,64% ozelenjenosti parcele. Projektovano je dodatnih cca 4.070 m² krovnih zelenih površina, i cca 706 m² vertikalnog ozelenjavanja komunikacionih jezgara objekata, što ukupno iznosi 23.435 m² zelenih površina, odnosno 79,93% površine urbanističke parcele, ne računajući vertikalno ozelenjavanje potpornih zidova.

U obračun uređenih zelenih površina ušla je i park-šuma, ukupne površine cca 12.562 m², projektovane na urbanističkim parcelama UP 3a1 i UP 3a3.

Na urbanističkoj parceli UP 3b (Downtown) projektovano je cca 20.015 m² uređenih parternih zelenih površina, što čini 43,82% ozelenjenosti parcele. Projektovano je dodatnih cca 5.885 m² krovnih zelenih površina, i cca 2.385 m² vertikalnog ozelenjavanja komunikacionih jezgara objekata, što ukupno iznosi 28.285 m² zelenih površina, odnosno 61,93% površine urbanističke parcele, ne računajući vertikalno ozelenjavanje potpornih zidova.

Na nivou kompleksa (Hillside + Downtown), projektovano je ukupno 51.720 m² uređenih zelenih površina, što čini 68,97% ozelenjenosti predmetne lokacije.

Šematski prikaz zelenih površina na lokaciji dat je na slici 7.



Slika 7. Šematski prikaz zelenih površina na lokaciji

Na lokaciji je predviđena sadnja određenih vrsta visokog, niskog rastinja i puzavica (slika 8).



Slika 8. Vrste visokog, niskog rastinja i puzavica koje će biti zasađene na lokaciji

U parteru, na UP 3b1, projektovan je bio pool koji imitira potok koji se nekada nalazio na lokaciji, a u kom je predviđena sadnja vodenog bilja. Ukupna površina vodenih površina bio pool-a iznosi cca 745 m².

Ukupna površina javnih bazena projektovanih u parteru iznosi cca 2.110 m², dok površina privatnih bazena u parteru iznosi cca 1.100 m². Ukupna površina bazena na krovnim terasama objekata iznosi cca 810 m².

Vodne površine (ne računajući bazene na krovnim terasama) zauzimaju 3.955 m², što čini 5,27% ukupne površine lokacije (TN2+TN3).

Arhitektura i orijentacija objekata

Lokaciji se pristupa putem koji vodi sa brda otvarajući vizure ka otvorenom moru i naselju koje se kaskadno spušta do plaža. Pažljivom orijentacijom i pozicijom objekata obezbijedene su vizure ka moru iz svih jedinica, a zalazak sunca je moguće sagledati iz više od 90% istih. Svi restorani, vile, hotelske sobe i apartmani, jednosobni i dvosobni stanovi su u potpunosti orijentisani ka moru. U trosobnim stanovima treća soba uglavnom nije frontalno orijentisana ka moru, već se vizure otvaraju iz drugih uglova.

Arhitektura objekata je kubična i svedena, ali razigrana etažnim smicanjima, u cilju prilagođavanja strmom terenu i kaskadiranim podzidama.

Krovovi objekata su projektovani kao ravni ekstezivni zeleni krovovi. Ukoliko je na krovu predviđena prohodna terasa, tada je prate metalne žardinjere dovoljne veličine za sadnju žbunastih kultura i niskog drveća.

Fasade ka moru su urađene u velikim staklenim površinama. Pozicije su klizne i zamišljene tako da kada su otvorene, unutrašnje prostorije sa terasama čine jedinstven prostor. Na najnižim etažama objekata planirane su pergole sa mogućnošću ozelenjavanja nekom vrstom puzavice. Na višim etažama u zonama lođa predviđene su tende kao zaštita od suvišnog sunca.

Konstrukcija i materijalizacija

Konstrukcija objekata je armiranobetonska (kombinacija skeleta i platna) sa monolitnom međuspratnom konstrukcijom. U zonama većeg raspona predviđa se upotreba prednapregnutog betona.

Konstrukcija krova je ravna armiranobetonska ploča.

Detaljne dimenzije i raspored svih konstruktivnih elemenata biće proračunati i provjereni u građevinskom dijelu Glavnog projekta.

U zoni prizemlja projektovana je fasada od prirodnog kamena lokalnog porijekla, montiranog klasično preko termoizolacije na fasadnim zidovima. Potrebna termoizolacija tipa kamena vuna treba da zadovoljava standarde određene od strane projektanta. Na gornjim etažama primijenjena je kontaktna fasada sa granulacijom i kanelurama ili samo granulacijom, u zagasito bijeloj boji tipa RAL 9010. Fasadni premaz se nanosi preko fasadne mrežice po svim standardima i propisima i postavlja se preko termoizolacije od ekspaniranog polistirena, po specifikaciji koja se određuje projektom energetske efikasnosti. Sa unutrašnje strane fasadni zidovi se oblažu gipskartonskim pločama na potkonstrukciji sa slojem mineralne vune, što je usklađeno sa pozicijom prostorije u objektu i zahtjevima građevinske fizike.

Otvori su zastakljeni kvalitetnim niskoemisionim staklima uz upotrebu kliznih sistema.

Bravarija je planirana kao aluminijumska sa termoprekidom tipa FEAL ili ALUMIL.

Oblaganje podzida planirano je čeličnim limom – kortenom na potkonstrukciji ili se podzida izvodi kao suvomeđa od lokalnog kamena. Planirano je ozelenjavanje podzida, kao i pojedinih fasadnih zidova.

U parteru je planirano više tipova popločanja: pločama od lokalnog kamena, kaldrmisanje sivim granitnim pločama, kaldrmisanje tumbanim lokalnim kamenom, deking od tikovine/sibirskog arisa, terakotom. Ukupna površina partera koji se popločava iznosi 5.024,10 m², što čini 6,70% ukupne površine naselja TN2 i TN3.

Popločanje bazena planirano je pločama velikog formata tipa Graniti fiandre Fjord.

Krovovi su predviđeni kao ravni, neprohodni ili prohodni sa neophodnim slojevima za montažu dekinga. Kod objekata kod kojih je predviđena izgradnja bazena na završnoj etaži, ispod krova je potrebno obezbijediti odgovarajuću konstrukciju za montažu bazena.

Predviđeno je ozelenjavanje neprohodnih krovova, sa potrebnim slojevima za održavanje vegetacije.

Hidroizolacija krovova izvodi se uz pomoć mehanički fiksiranih folija.

Odvodnjavanje sa krovova se izvodi putem slivnika sa horizontalnim izvodima ili kanalicama koji se kupe u vertikalama skrivenim u fasadnim slojevima.

Unutrašnji zidovi su gips-kartonski, gletovani i bojeni. Plafoni su spuštenei plafoni od monolitnog gips-kartona ili malterisani, gletovani i bojeni. Podovi su izrađeni na AB ploči sa svim slojevima.

Napomene:

Za predmetni prostor ranije je projektovano idejno rješenje na koje je glavni državni arhitekta dao saglasnost (Rješenje br. 05-1821/6 od 26. januara 2021. godine). Tokom izrade idejnog rješenja, na zahtjev projektanta Ministarstvo održivog razvoja i turizma dostavilo je tumačenje (akt br. 106-739/5 od 13. juna 2019. godine) u vezi sa maksimalnim dozvoljenim brojem smještajnih jedinica, navodeći da je moguća organizacija konkretnog prostora koja se u potpunosti ne podudara sa predloženim idejnim rješenjem, uz obavezno poštovanje sljedećih parametara: striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina urbanističke parcele i ukupan broj ležajeva.

Na osnovu prethodog idejnog rješenja, izrađen je glavni projekat za Lamelu C, Objekat br. 13 – dio 2 osnovnog objekta na dijelu urbanističke parcele br. UP 3a1, koju čini dio kat. parcele br. 2709/5 KO Reževići I, i prijavljena gradnja objekta (započet iskop terena) nadležnom Ministarstvu, zavedena 8. decembra 2021. godine pod brojem 12-4397/1. Ovim idejnim rješenjem takođe vrši se izmjena predmetnog objekta. U ovom idejnom rješenju predmetni objekat označen je kao HS1a.

U skladu sa odredbama Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i javnih prostora licima smanjene pokretljivosti.

Svi objekti su projektovani u skladu sa važećim Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Instalacije

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

Elektro instalacije

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

Kao rezervni izvor napajanja u hotelima su predviđeni automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi. U slučaju da važni potrošači u objektima ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agregat.

U objektima su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije izjednačenja potencijala i instalacije uzemljenja i gromobrana.

U objektima su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: SKS-a; sistema distribucije TV signala; IP videointerfonski sistem; sistema detekcije i dojave požara; sistem detekcije CO u garaži, sistema video nadzora i sistem kontrole pristupa.

Termotehničke instalacije

U objektima su predviđene termotehničke instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

Grijanje i hlađenje stambenog dijela se vrši pomoću split, multi split i mini VRF visokoefektivnih sistema sa inverterom u izvedbi toplotne pumpe.

U svim kupatilima je predviđena ugradnja električnog podnog grijanja.

Odsisna ventilacija kuhinja se vrši preko kuhinjskih napa (kupuje ih klijent) koje u sebi sadrže ventilator sa nepovratnom klapnom, dok se odsisna ventilacija tehničkih prostorija i magacinskih prostora vrši preko kanalskih ventilatora sa takođe ugrađenom nepovratnom klapnom.

Za ventilaciju toaleta i kupatila predviđena je ugradnja kanalskih ventilatora sa ugrađenom nepovratnom klapnom.

Okno za putnički lift obezbijeđeno je nadpritismom ventilacijom, koja se obezbeđuje preko aksijalnog ventilatora, montiranog na vrhu liftovskog okna (u hodniku), koji ubacuje vazduh direktno u okno.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaža, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte

sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

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

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

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

Hidrotehničke instalacije

Za kompletno turističko naselje planirano je dovođenje vode sa gradske vodovodne mreže.

Shodno UT uslovima i tehničkim uslovima „Vodovod i kanalizacija Budva“ d.o.o., trenutno nije moguće kvalitetno snabdijevanje turističkog naselja sa gradske mreže, kako ona nema dovoljne kapacitete da pokrije potrebe planiranog kompleksa uz postojeće korisnike.

Isto bi bilo moguće tek nakon izgradnje novog odvojka regionalnog vodovoda iznad Svetog Stefana, kojim bi se gradskom vodovodnom sistemu Budve obezbijedile dodatne količine sanitarne vode.

Kako nema podatak o periodu realizacije planiranog odvojka, idejnim rešenjem ponuđene su dvije opcije - snabdijevanje sa gradske vodovodne mreže koja je dovoljnih kapaciteta i snabdijevanje turističkog naselja preko rezervoara (opciono, ako do trenutka izgradnje ne bude riješen problem potrošnje gradske mreže).

Vodovodna mreža sastojala bi se od cjevovoda, priključnih šaftova sa ugrađenim vodomjerima za mjerenje utroška vode objekata u sklopu kompleksa i protivpožarnih hidranata postavljenih tako da obezbjeđuju adekvatnu zaštitu naselja.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža.

U skladu sa arhitektonsko-građevinskim rešenjem projekta riješena je evakuacija sanitarnih otpadnih voda iz svih sanitarnih uređaja i tojećih mjesta i njena evakuacija do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda cijelog turističkog naselja Smokvice.

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, vršiće se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Atmosferske vode sa krova objekta, zatravljenih krovih površina i terasa pomoćnu olućnih cijevi sakupljajće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nećistoćama, direktno će se odvoditi u spoljnu atmosfersku kanalizaciju budućeg Turistićkog naselja Smokvice.

Atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tećnostima od prisustva kola, prije upušćanja u rezervoar prećišćene vode propušćaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prećišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tećnosti (goriva, masti i ulja).

Voda iz boprećistaća, seperatora, atmosferske vode, kao i voda iz bazena odvode se do planiranih rezervoara za sakupljanje prećišćene/tehnićke vode, kojom je planirano zalivanje i odrćžavanje zelenih površina kompleksa.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu III.

Otpad

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

Otpad u fazi izgradnje

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

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

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

Od strane radnika tokom izgradnje objekata generiše se određena količina komunalnog otpada. Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Podgorici.

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

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata, u PPOV-a nastaje kanalizacioni mulj, zatim može da nastane otpad koji se sakuplja u separatorima i komunalni otpad.

Izvlačenje kanalizacionog mulja iz PPOV-a odgovarajućom opremom, vrši pravno lice koje upravlja javnom kanalizacijom ili lice registrovano za obavljanje ovih poslova.

Prilikom prečišćavanja sanitatnih voda u PPOV-a nastaje kanalizacioni mulj.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u sparatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

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

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom 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 Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5*, na području Katuna Reževići, Opština Budva, na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

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

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

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

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode i more neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV), dok će se atmosferske vode sa manipulativnih površina i parkinga, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije turističkog naselja na zemljište lokacije se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

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

Realizacijom projekta, biće uklonjena vegetacije sa površine lokacija koju u osnovi sačinjava makija i nisko rastinje što će se u određenoj mjeri negativno odraziti na floru i faunu lokacija, posmatranog prostora.

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

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

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata koji se nalaze u širem okruženju, koji su takođe stambenog i turističkog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekata 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

Od značajnijih uticaja u toku realizacije i eksploatacije projekta - Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5*, na području Katuna Reževići, Opština Budva, na životnu sredinu treba izdvojiti trajno zauzimanje veće površine zemljišta za realizaciju projekta i izmjenu lokalne topografije, što će u određenoj mjeri uticati na promjenu slike predjela i identitet ove lokacije.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći usljed uticaja izduvnih gasova iz građevinske mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekata i usljed transporta različitih materijala prilikom prolaska kamiona i mehanizacije.

Takođe pri iskopu materijala do negativnog uticaja na kvalitet vazduha može doći uslijed pojave prašine, zato je u sušnom periodu i za vrijeme vjetra neophodno kvašenje iskopa.

Prilikom eksploatacije objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta, jer se grijanje u objektu ostvaruje pomoću toplotnih pumpi.

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

Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

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

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 odvođe na prečišćavanje u PPOV-a, dok će se atmosferske vode sa platoa 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 nastaje građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 39/16.).

Tokom funkcionisanja projekta od otpada nastaje kanalizacioni mulj u PPOV-u, 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. 64/11. i 39/16.).

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

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

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

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža.

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

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. 64/11. i 39/16.).

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

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5*, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Katuna Reževići, Opština Budva.

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

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje 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 realizaciji projekta.

Osnovne mjere su:

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

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

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

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu, odnosno okolni prostor.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme 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.
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku realizacije projekta mora biti podignut zastor oko svakog objekta u toku njegove izgradnje.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekata 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 objekata je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

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

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Provjera kvaliteta prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečišćavača i na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Redovna kontrola visine mulja u bioprečišćavaču.
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnim licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje biološkog prečišćavača.
- Kontrolisati visinu mulja i 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 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 vrsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju prostora.
- 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” 64/11. i 39/16.) i zamijeniti novim slojem.

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

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5*, na lokaciji na području Katuna Reževići, uže područje Smokvica, 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 apartmanskog bloka, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

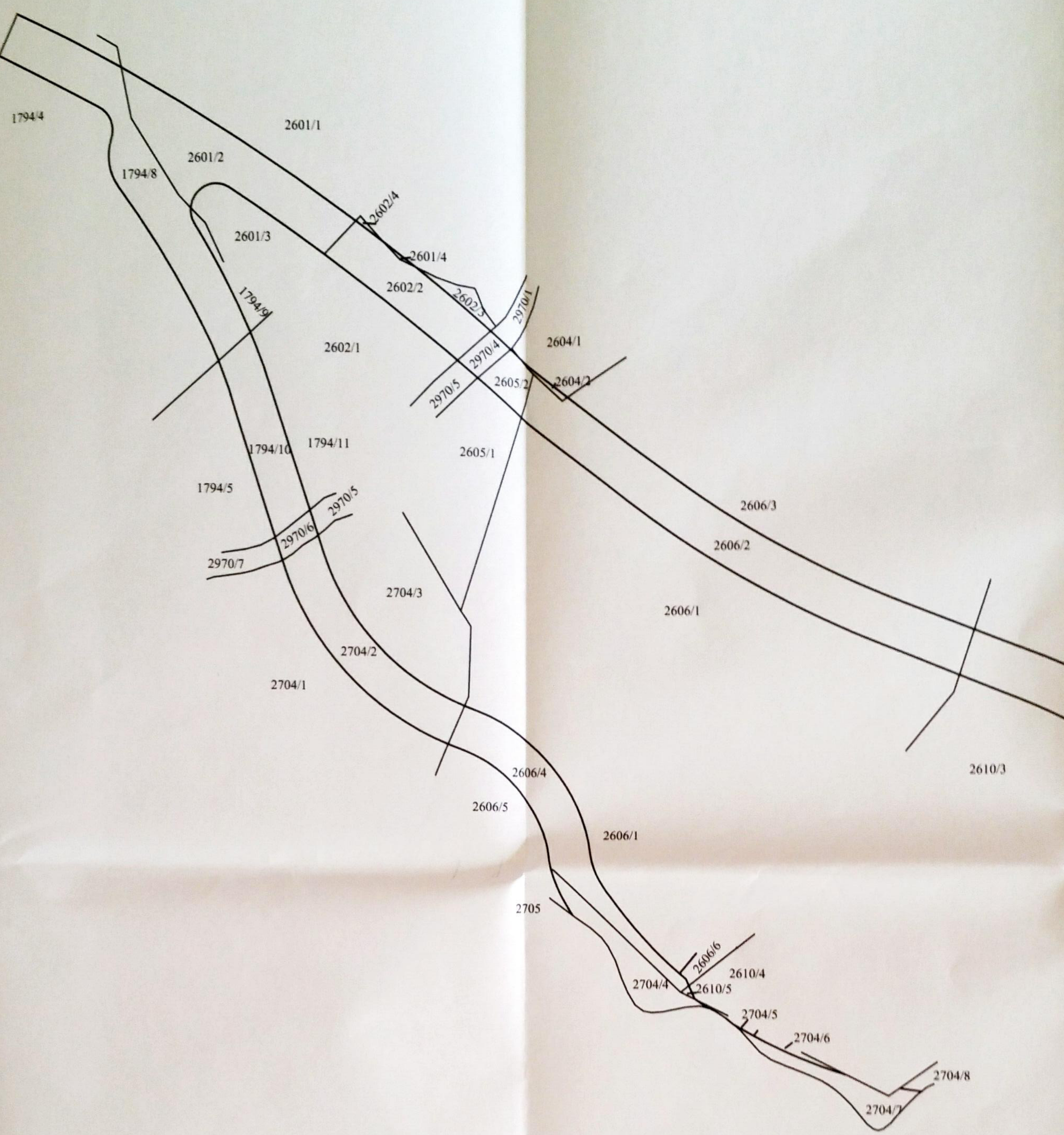
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 17/07, 06/08 i 40/11).
- Zakon o morskom dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09 i 40/11).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik 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 i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

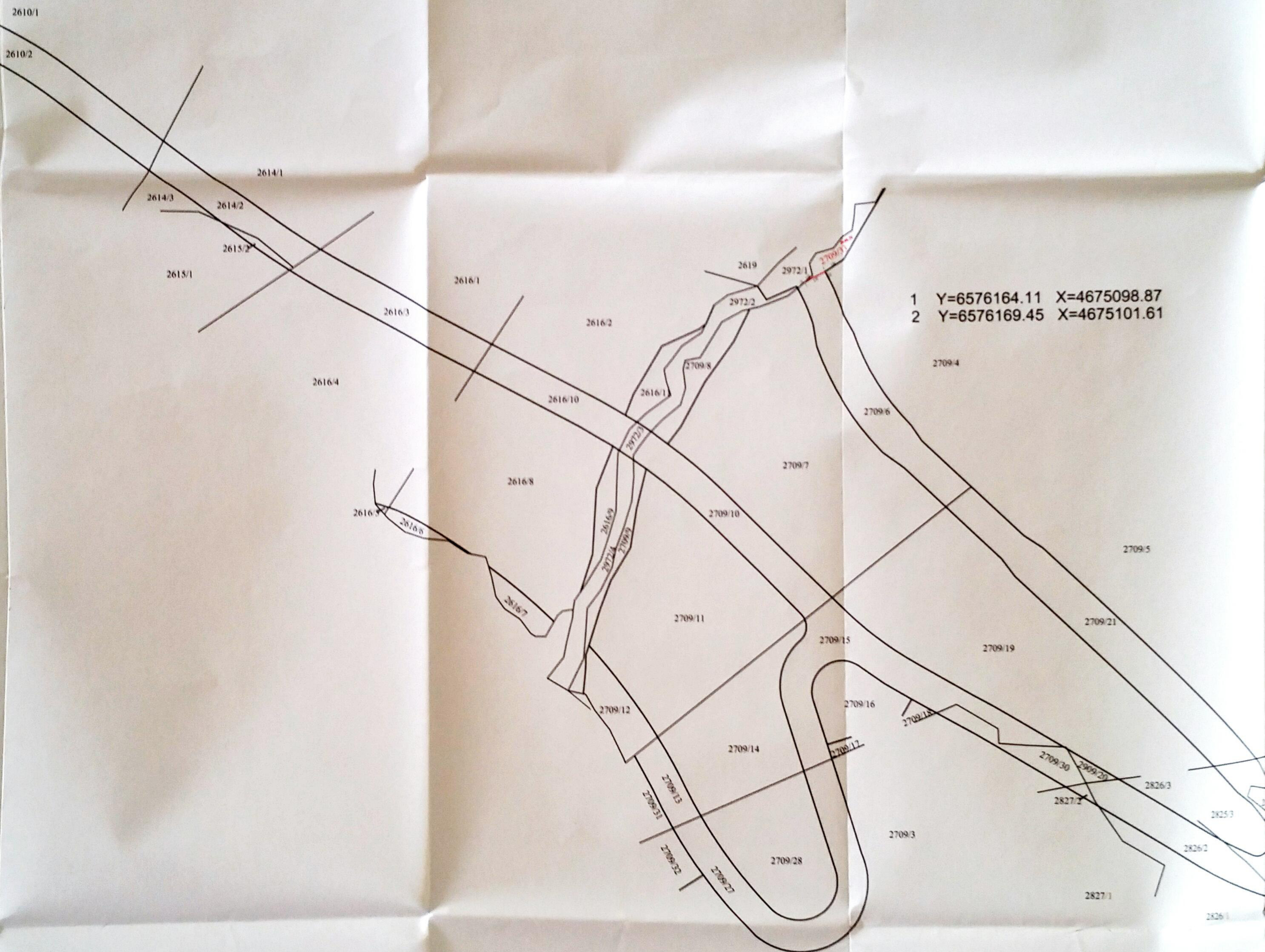
Projektna dokumentacija

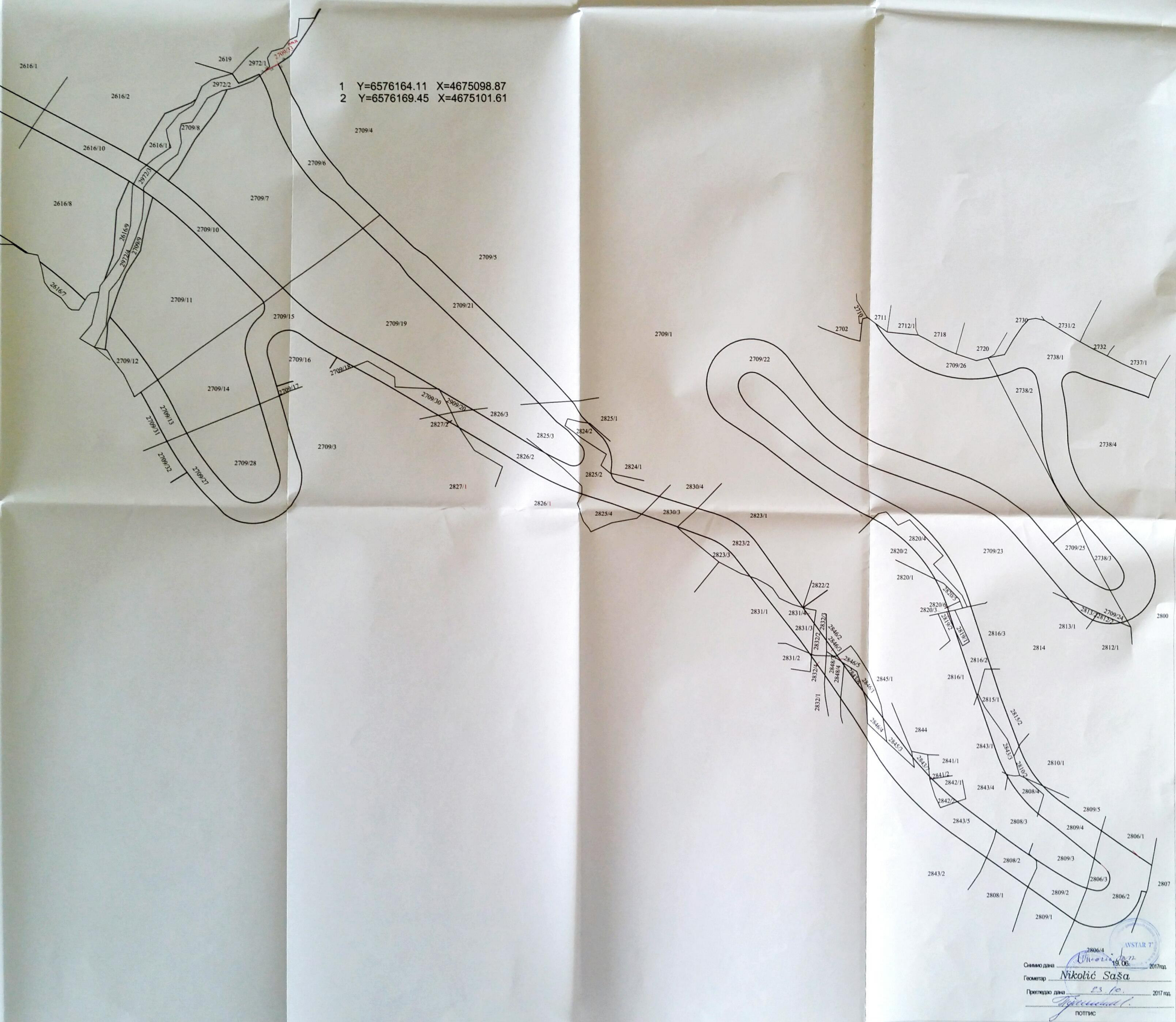
- Idejno rješenje Turističkog naselja TN2 i TN3 sa 5*, na lokaciji na području Katuna Reževići, uže područje Smokvica, Opština Budva, Podgorica, 2023. god.

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

Управа за некретности
Подручна јединица: BUDVA
КАТ. ОПШТИНА: REŽEVIĆI
Општина: BUDVA
Приближна размјера 1: 500









Редни број: Проведено

У кат. плану 201....год.

У индикац. скици 201....год.

Списак дет. рач.:површина..... 201....год.

Списак пријава 30/17 1 49/ 2017....год.

Списак промјена..... 201....год.

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

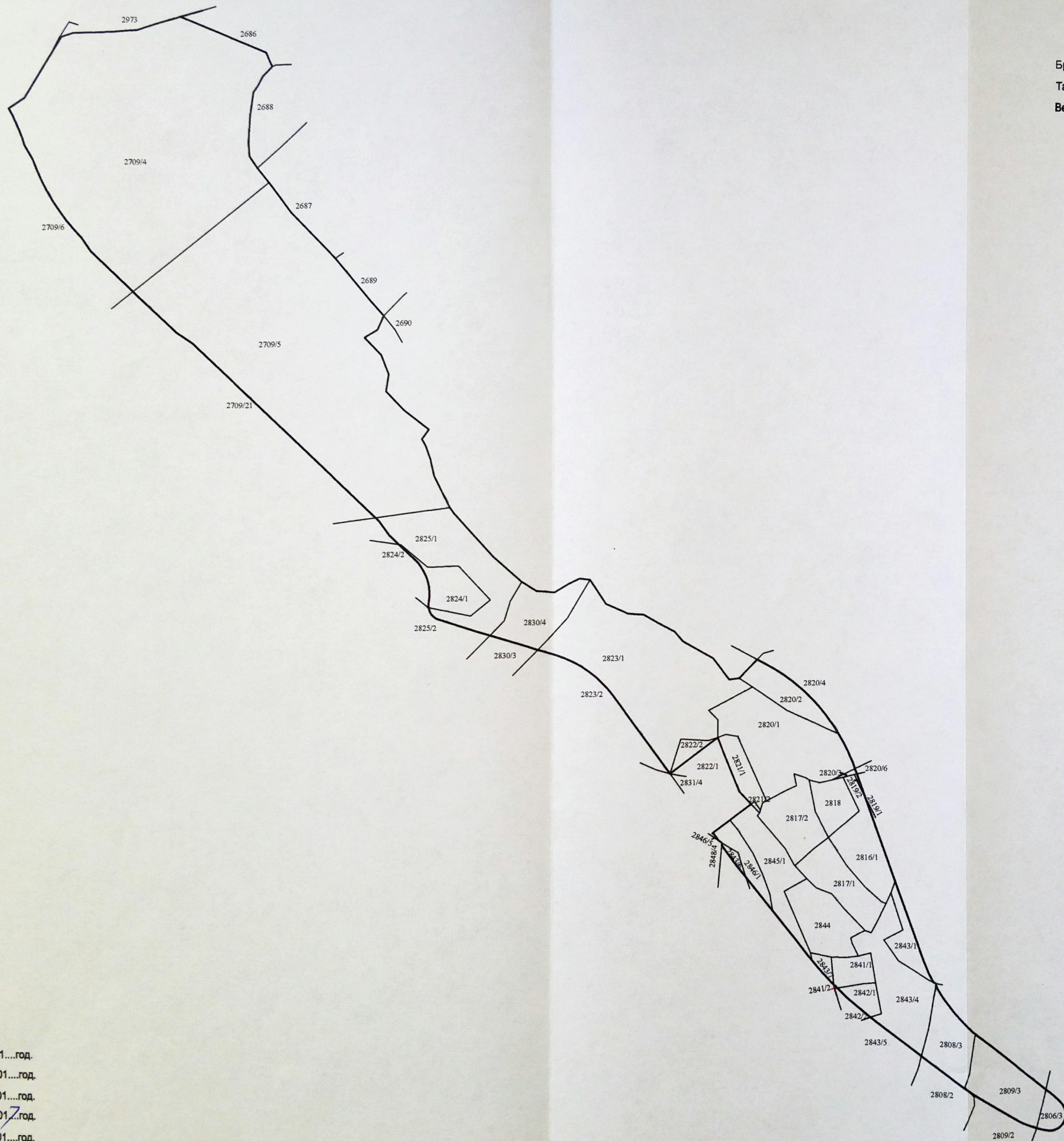
Управа за некретности

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: REŽEVIC 1

Општина: BUDVA

Приближна размјера 1: 500



СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: _____

Тах. записника : свеска _____

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год. _____



Реџи број: Проведено
У кат. плану 201...год.
У индикац. скици 201...год.
Списак дет. рач. површина 201...год.
Списак пријава 30/17 201...год.
Списак промјена 201...год.

Снимљено дана 25.03.2017 год.
Геометар Nikola Sasa
Претмеђено дана 30.03.2017 год.
ПОТПИС Nikola Sasa

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

Управа за некретности

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: REŽEVIĆI

Општина: BUDVA

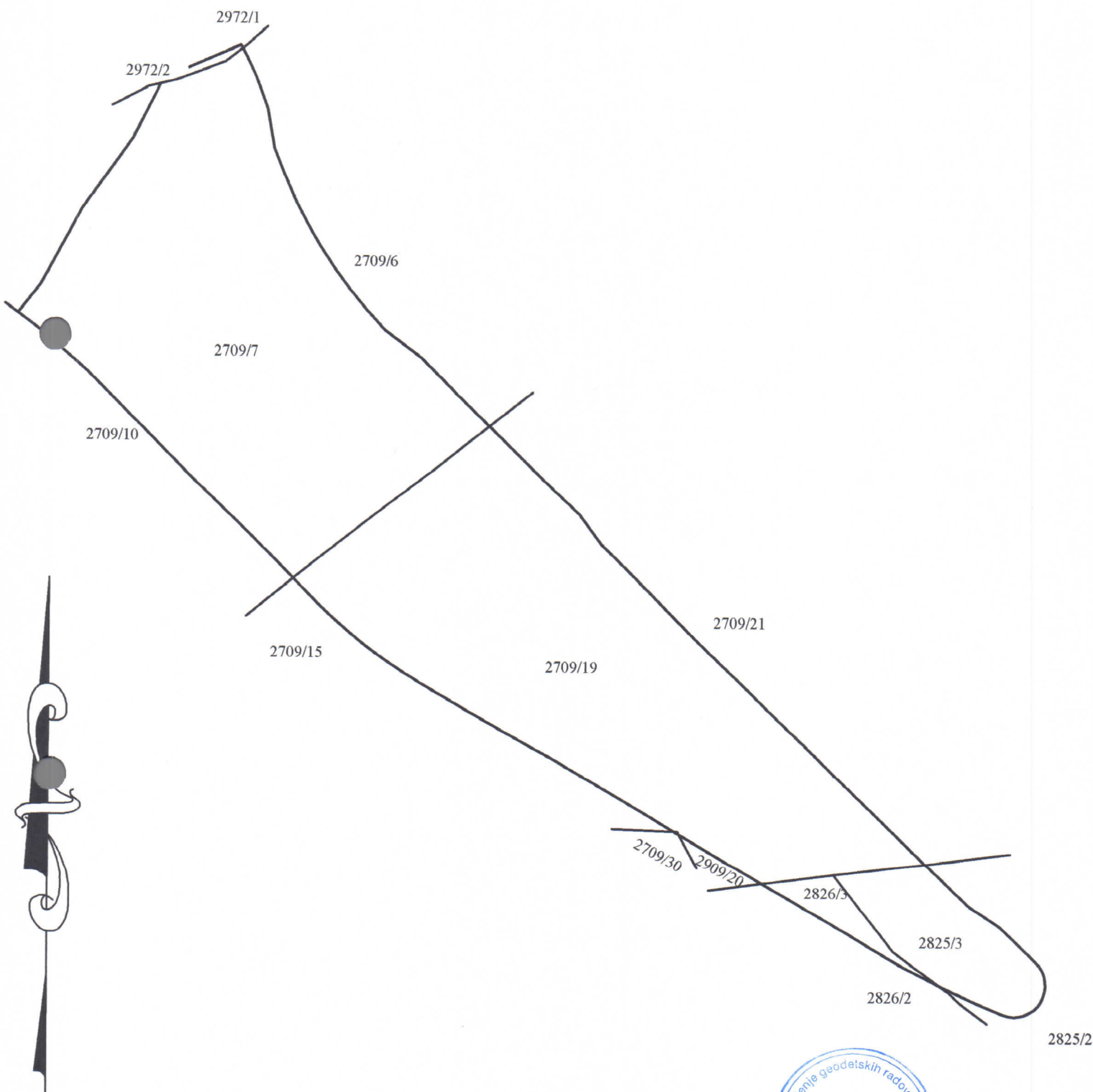
Приближна размјера 1: 500

СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: _____

Тах. записника : свеска _____

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год. _____



Снимљено дана 25.09. 2017 год.

Геометар Nikolić Saša

Прегледао дана 16.10. 2017 год.

ПОТПИС

У кат. плану 201....год.

У индикац. скици 201....год.

Списак дет. рач.:површина..... 201....год.

Списак пријава 30 / 2017 год.

Списак промјена..... 201....год.

Радни број: Проведено

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

Управа за некретнине

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: REŽEVIĆI1

Општина: BUDVA

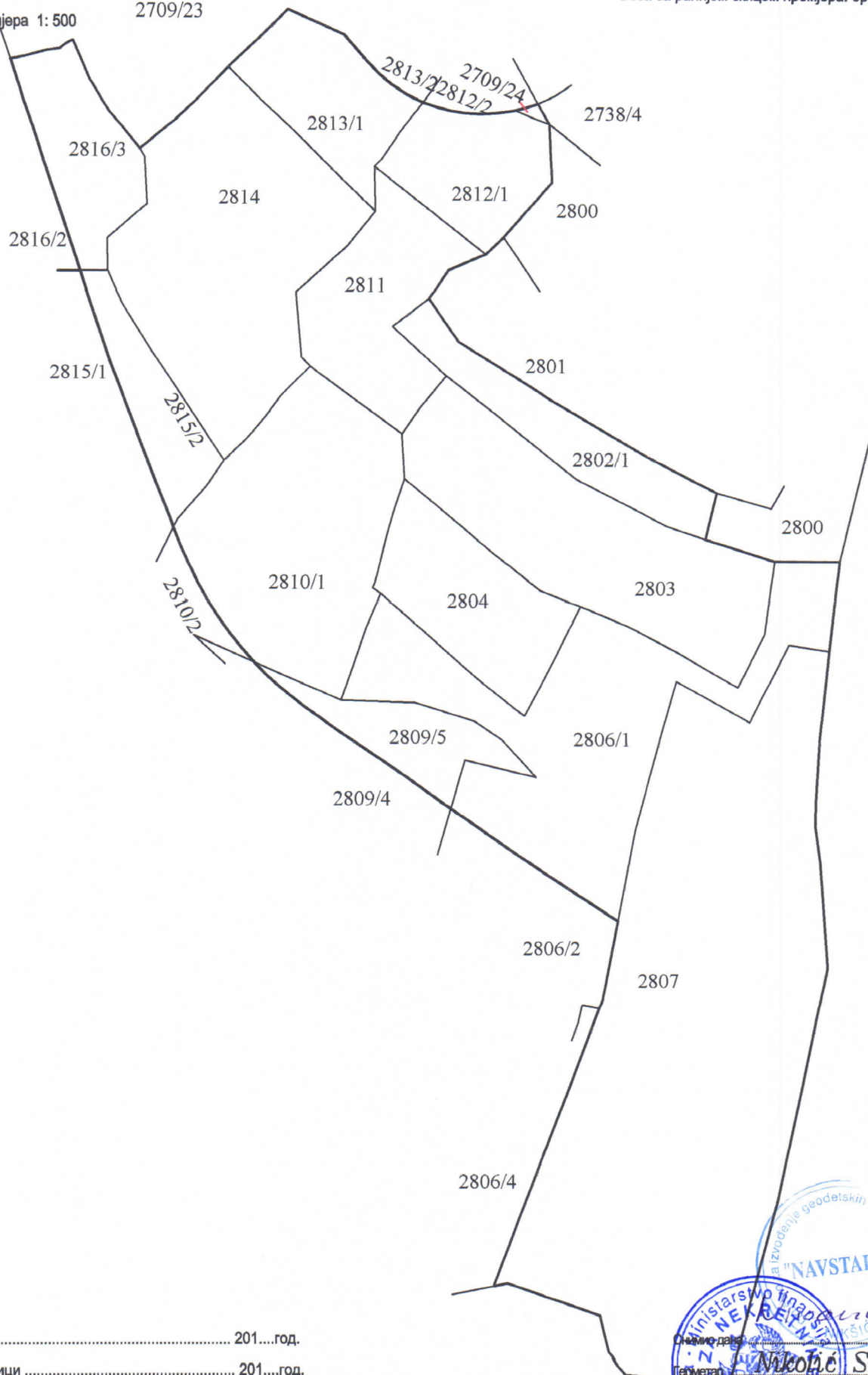
Приближна размјера 1: 500 2709/23

СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: _____

Тах. записника : свеска _____

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год. _____



Редни број: Проследено
 У кат. плану 201....год.
 У индикац. скици 201....год.
 Списак дет. рач.:површина..... 201....год.
 Списак пријава 30/ 2017....год.
 Списак промјена..... 201....год.

Осмишљено дана: 25. 09. 2017 год.
 Геометар: *Nikolić Saša*
 Потписано дана: 27. 10. 2017 год.
 ПОТПИС

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

Управа за некретности

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: REŽEVIC11

Општина: BUDVA 2709/16 2709/29 2709/18

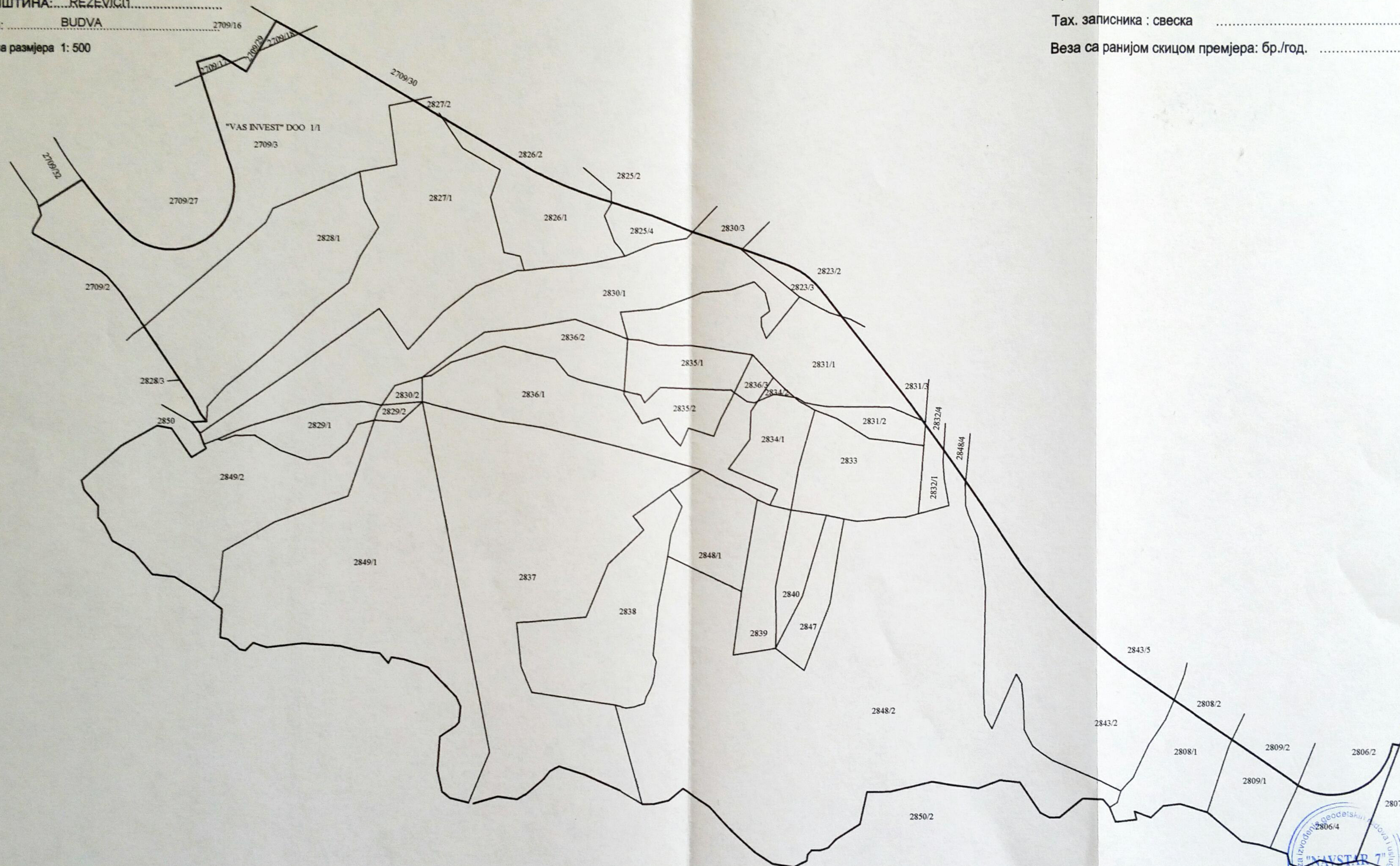
Приближна размјера 1: 500

СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: _____

Тах. записника : свеска _____

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год. _____



Редни број: Проведено
 У кат. плану 201....год.
 У индикац. скици 201....год.
 Списак дет. рач. површина 201....год.
 Списак пријава 30/ 2017 год.
 Списак промјена 201....год.

Снимљено дана 25. 09. 2017 год.

Геометар *Nikolić Saša* 2017 год.

Претпостављено дана 18. 10. 2017 год.

ПОТПИС

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

Управа за некретности

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: REŽEVIĆI1

Општина: BUDVA

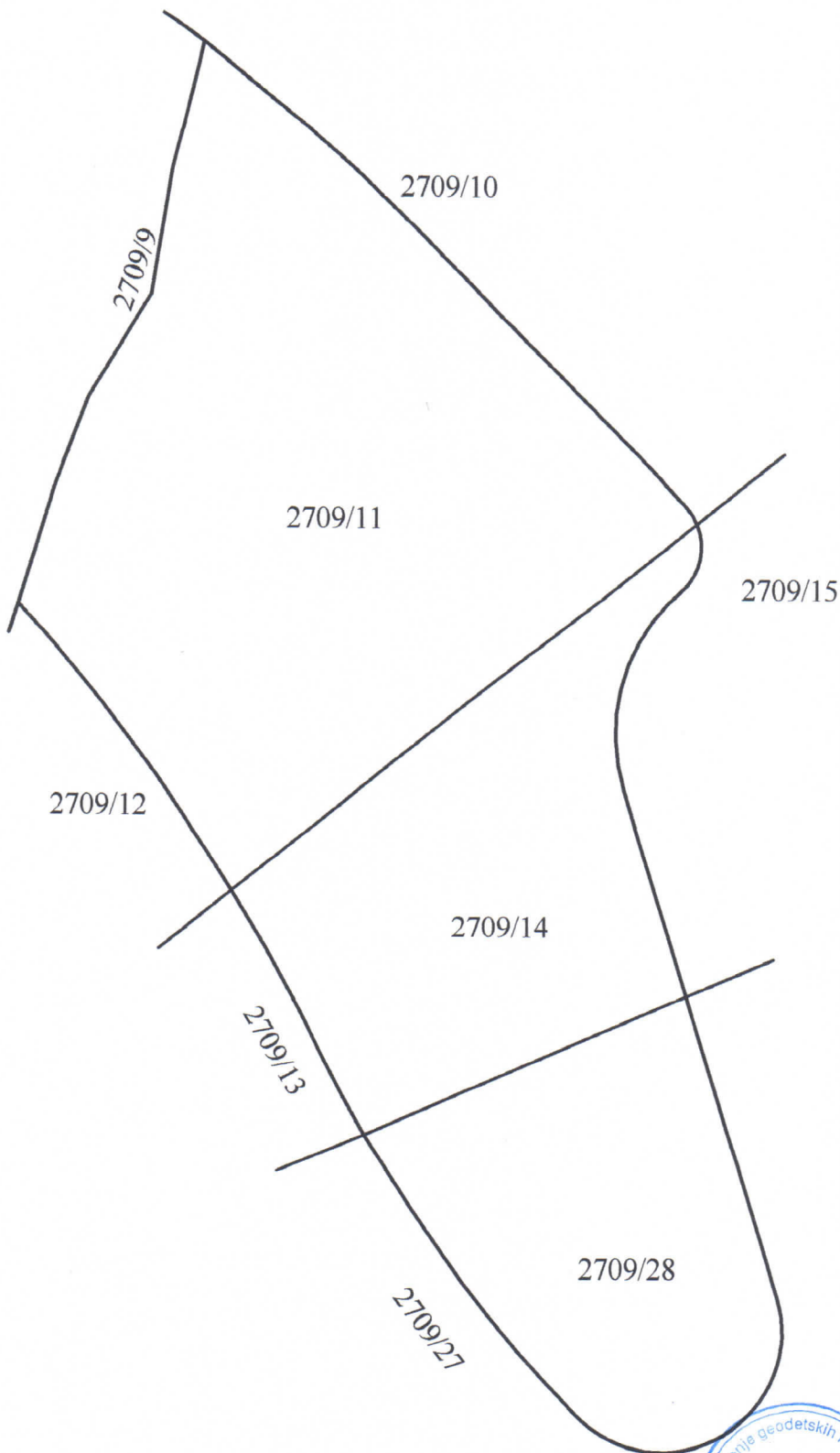
Приближна размјера 1: 500

СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: _____

Тах. записника : свеска _____

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год. _____



Редни број: Проведено

У кат. плану	201....год.
У индикац. скици	201....год.
Списак дет. рач.:површина.....	201....год.
Списак пријава	30/ 2017. год.
Списак промјена.....	201....год.





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1588/10

Podgorica, 24.07.2017. godine

“V.A.S. D.O.O.”

BUDVA

Ul. Dositejeva br.57

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1589/12 od 24.07.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica“-Izmjene i dopune, Opština Budva.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu

Milica Abramović

Samostalni savjetnici

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović

MINISTAR

Pavle Radulović



DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1588/10

Podgorica, 24.07.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev, "V.A.S." d.o.o. iz Budva, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica“- Izmjene i dopune, Opština Budva.

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 2 obuhvata urbanističke parcele UP 3a1, 3a2 i 3a3.

Urbanističku parcelu UP 3a 1-3 čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3, dio 2709/4, dio 2709/5, 2802, 2803, 2804, dio 2806, 2807, dio 2808, dio 2809, dio 2810, 2811, dio 2812, dio 2813, 2814, dio 2815, dio 2816, 2817/1, 2817/2, 2818, dio 2819, dio 2820/1, dio 2820/2, dio 2820/3, 2821/1, 2821/2, dio 2822, dio 2823, dio 2824, dio 2825, dio 2826, dio 2830/1, 2841, dio 2842, dio 2843/1, dio 2843/2, 2844, dio 2845/1, 2845/2, dio 2846/1 i dio 2846/2.

Urbanistička parcela 3a1 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

713 6576388.49 4674874.58
714 6576395.67 4674864.68
715 6576407.30 4674850.16
716 6576411.28 4674845.18
717 6576414.96 4674840.58
718 6576427.37 4674826.16
719 6576441.94 4674814.04
720 6576458.06 4674802.21
721 6576482.17 4674786.80
722 6576489.39 4674783.61
723 6576492.79 4674782.77
724 6576497.12 4674784.10
725 6576498.49 4674786.62
726 6576497.65 4674790.44
727 6576495.00 4674793.22
728 6576487.39 4674799.28
729 6576483.45 4674802.38
730 6576472.40 4674810.92
731 6576459.71 4674824.13
732 6576453.39 4674836.70

733 6576433.31 4674893.55
734 6576421.42 4674914.06
735 6576400.49 4674883.32
736 6576396.82 4674887.27
737 6576389.96 4674904.21
738 6576375.00 4674893.19
739 6576369.37 4674900.94
740 6576361.52 4674911.73
741 6576357.27 4674917.60
742 6576349.51 4674925.30
743 6576339.73 4674930.17
744 6576333.18 4674932.20
745 6576318.19 4674936.85
746 6576302.65 4674941.68
747 6576299.14 4674945.75
748 6576299.13 4674947.01
749 6576298.90 4674953.75
750 6576295.79 4674959.73
751 6576289.84 4674965.48
752 6576286.89 4674968.33
753 6576283.50 4674972.99
754 6576225.92 4675028.62
755 6576221.14 4675031.84
756 6576207.84 4675044.69
757 6576195.01 4675057.08
758 6576192.34 4675061.09
759 6576183.42 4675072.61
760 6576177.14 4675085.52
761 6576174.47 4675090.12
762 6576173.70 4675092.33
763 6576169.46 4675101.61
764 6576174.35 4675104.80
765 6576185.79 4675123.63
766 6576189.68 4675124.81
767 6576196.16 4675124.70
768 6576202.75 4675124.90
769 6576209.55 4675125.31
770 6576215.54 4675127.13
771 6576223.04 4675129.16
772 6576249.55 4675117.80
773 6576251.35 4675113.49
774 6576248.48 4675110.56
775 6576246.91 4675107.68
776 6576245.52 4675105.82
777 6576244.50 4675099.14
778 6576243.76 4675090.21
779 6576244.13 4675086.03
780 6576246.45 4675082.50

781 6576249.97 4675078.03
782 6576251.13 4675076.56
783 6576256.80 4675068.66
784 6576270.36 4675054.52
785 6576276.17 4675047.39
786 6576281.24 4675041.28
787 6576285.37 4675036.49
788 6576283.37 4675032.22
789 6576279.32 4675029.90
790 6576284.48 4675024.47
791 6576286.80 4675018.36
792 6576285.94 4675013.11
793 6576291.46 4675007.19
794 6576299.29 4675001.08
795 6576297.16 4674998.17
796 6576298.30 4674995.89
797 6576299.82 4674991.61
798 6576300.96 4674986.62
799 6576305.75 4674976.83
800 6576307.03 4674976.83
801 6576319.14 4674961.41
802 6576328.11 4674953.41
803 6576332.54 4674950.60
804 6576338.54 4674950.09
805 6576343.43 4674952.78
806 6576346.62 4674954.29
807 6576349.95 4674953.91
808 6576354.93 4674946.21
809 6576361.83 4674943.22
810 6576366.81 4674942.83
811 6576371.53 4674940.03
812 6576376.39 4674937.48
813 6576379.07 4674934.30
814 6576388.52 4674928.95
815 6576393.63 4674922.33
816 6576396.70 4674922.71
817 6576402.39 4674928.43
818 6576408.11 4674925.30
819 6576413.46 4674921.55
981 6576236.82 4675018.09
982 6576241.13 4675013.92

Urbanistička parcela 3a2 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

433 6576162.24 4675097.29
434 6576159.62 4675095.25
435 6576154.72 4675093.31
436 6576152.30 4675092.43

437 6576149.65 4675091.81
438 6576145.41 4675083.24
439 6576137.65 4675072.33
440 6576131.28 4675060.53
441 6576127.83 4675055.99
820 6576165.77 4675089.57
821 6576166.28 4675088.12
822 6576167.38 4675081.94
823 6576174.62 4675067.07
824 6576184.76 4675054.00
825 6576190.43 4675049.82
826 6576201.20 4675039.43
827 6576215.31 4675025.80
828 6576218.69 4675021.14
829 6576276.28 4674965.51
830 6576281.05 4674962.29
831 6576287.57 4674955.70
832 6576288.46 4674950.87
833 6576283.46 4674947.57
834 6576265.36 4674956.39
835 6576217.12 4674984.76
836 6576207.34 4674990.24
837 6576195.65 4674996.87
838 6576182.99 4675004.89
839 6576172.57 4675013.89
840 6576170.96 4675015.50
841 6576146.90 4675039.28
842 6576137.75 4675048.07
983 6576229.60 4675010.61
984 6576233.91 4675006.44

Urbanistička parcela 3a3 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

608 6576500.50 4674749.54
609 6576513.10 4674782.46
656 6576513.48 4674783.46
657 6576515.28 4674792.96
658 6576510.76 4674795.92
659 6576503.90 4674800.41
660 6576493.50 4674807.55
661 6576489.37 4674810.34
662 6576477.92 4674818.40
663 6576467.75 4674828.85
664 6576462.04 4674840.18
665 6576454.79 4674858.78
666 6576449.53 4674874.31
667 6576448.35 4674877.79
668 6576446.88 4674882.13

669 6576442.68 4674894.54
670 6576447.02 4674895.58
671 6576448.49 4674895.77
672 6576449.17 4674896.31
673 6576450.10 4674896.85
674 6576552.01 4674892.44
675 6576454.51 4674888.38
676 6576458.13 4674884.08
677 6576462.33 4674887.53
678 6576468.58 4674893.78
679 6576475.70 4674900.45
680 6576482.41 4674897.59
681 6576487.53 4674892.21
682 6576491.73 4674889.79
683 6576498.31 4674888.42
684 6576505.39 4674889.70
685 6576506.80 4674887.21
686 6576507.19 4674880.39
687 6576501.41 4674873.89
688 6576499.30 4674871.88
689 6576494.90 4674870.03
690 6576492.61 4674866.68
691 6576496.18 4674861.55
692 6576507.10 4674854.70
693 6576518.57 4674848.03
694 6576520.69 4674846.94
695 6576526.94 4674843.74
696 6576525.58 4674838.11
697 6576533.85 4674835.52
698 6576541.53 4674835.56
699 6576540.37 4674825.13
700 6576539.23 4674814.51
701 6576538.81 4674807.41
702 6576538.71 4674804.33
703 6576539.34 4674799.73
704 6576539.55 4674797.27
705 6576540.19 4674787.26
706 6576534.35 4674759.70
707 6576527.80 4674735.49
708 6576524.55 4674738.84
709 6576516.18 4674739.38
710 6576514.24 4674741.76
711 6576513.18 4674746.17
712 6576502.17 4674749.87

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar. Ukoliko granice UP 3a1, 3a2 i 3a3 neznatno odstupaju od granica katastarskih parcela, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 3a	T2	29,322	5,864	23,458	0.20	0.80	+98.00	8
3a1	Osnovni obj. dep. i vile	16,606	3,084	15,848			+98.00	8
3a2	Depadans i vile	5,878	1,420	4,530			+65.00	5
3a3	Vile	2,838	1,360	3,080			+126.50	4

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao II FAZA realizacije.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, koje obuhvata UP 3a1, 3a2 i 3a3 definiše realizaciju UP 3a kao drugu fazu kompleksa Turističkog naselja Smokvice.

U okviru ove faze /svjetlo zelena boja sa uznakom II/ planirana je izgradnja turističkog naselja 2 na UP 3a1, 3a2 i 3a3 kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, definiše realizaciju UP 3a1 kao prvu fazu turističkog naselja, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 2 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je turističko naselje (T2) kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 2 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3a1 projektovati osnovni objekat – hotel i depadanse.

U okviru UP 3a2 projektovati depadans i vile.

U okviru UP 3a3 projektovati vile.

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% i računa se za čitavu parcelu 3a.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Lokacija turističkog naselja 2 je javnim saobraćajnicama podjeljena na tri dijela a kako je to na Grafičkim priložima 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije i 11 Stanje i plan saobraćajne infrastrukture dato. UP 3a1, 3a2 i 3a3 su povezane pješačkim pasarelama iznad kolske saobraćajnice, sa ciljem da se obezbijedi nesmetana komunikacija između pojedinih dijelova turističkog naselja 2 a što će biti detaljnije obrađeno kroz projekat saobraćajnice a treba da zadovoljavaju poziciju i visinske kote date u grafičkoj dokumentaciji. Minimalna svijetla visina pasarele je 4,5 metra iznad kote kolovoza kako bi se omogućio prolaz vatrogasnog vozila. Takođe je pasarelama potrebno obezbijediti pristup za lica smanjene pokretljivosti. Kao alternativa, se ostavlja mogućnost da se povezivanje UP vrši i u vidu podzemnih prolaza ako je to ekonomski isplativo i ako detaljna geološka ispitivanja terena na tačnom mjestu povezivanja to potvrde kao moguće. Takođe je potrebno ovim podzemnim prolazima omogućiti pristup osobama smanjene pokretljivosti.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu 17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna spratnost, maksimalna

ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojnomo vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu, prikazanona grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1

Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju I elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima

istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru grđevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštorske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčalice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se

postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;

- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a nikako balustrade;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja.

Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

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

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda.

Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata I površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu pejzažne taksacije prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP3a (3a1, 3a2 i 3a3)	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	29 322	60%	17 593,2	23 458	92,72

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom 60 % u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvijetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela Zimzeleni pojas makije (Orno-Quercetum ilicis) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja. Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi

gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura.

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjjetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na protivpožarnu zaštitu.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra I dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijen neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljivanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspijevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agave americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- 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)

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
3. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
5. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju 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“ br.48/13 i 44/15).
6. 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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
7. 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).
8. 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 .
9. Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

10. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

11. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti rekonstruisan prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-134/2 od 11.07.2017.godine u kojem je izdato mišljenje da za izgradnju objekta – turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP 3a (3a1 i 3 a3) u zahvatu Urbanističkog projekta „ Turistički kompleks Smokvice „ Izmjene i dopune, Opština Budva, nosilac projekta je obavezan da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni List Crne Gore „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/15).
- Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, izdato od strane Opština Budva – Sekretarijat za privredu, br. 041-01-U-616/2 od 17.07.2017.godine u kojem su izdati vodni uslovi za izgradnju predmetnog objekta.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu

Milica Abramović

Samostalni savjetnici

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1589/12

Podgorica, 24.07.2017. godine

"V.A.S. D.O.O."

BUDVA

Ul. Dositejeva br.57

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1589/12 od 24.07.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica“-Izmjene i dopune, opština Budva.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu

Milica Abramović

Samostalni savjetnici

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446-292

Web: www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1589/12

Podgorica, 24.07.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev, "V.A.S." d.o.o. iz Budva, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3b (3b1 i 3b2), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica“- Izmjene i dopune, Opština Budva.

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 3 obuhvata urbanističke parcele UP 3b1 i 3b2

Urbanističku parcelu UP 3b1 i 3b2 čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3, dio 2709/4, dio 2709/5, dio 2806, dio 2808, dio 2809, dio 2823, dio 2825, dio 2826, dio 2827, dio 2828/1, 2829/1, 2829/2, dio 2830/1, 2830/2, dio 2831/1, dio 2831/2, dio 2832/1, 2833, dio 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, dio 2836/1, 2836/2, 2836/3, 2837, dio 2838, 2839, dio 2840, dio 2843/2, 2847, dio 2848/1, 2848/2, 2849/1 i 2849/2.

Urbanistička parcela **UP 3b1** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

484 6576118.64 4674974.09

485 6576116.42 4674972.33

486 6576118.88 4674965.88

487 6576119.86 4674958.36

488 6576119.25 4674954.74

489 6576116.35 4674948.36

490 6576119.39 4674943.70

491 6576123.61 4674937.70

492 6576124.21 4674935.77

493 6576124.94 4674933.36

494 6576122.76 4674929.63

495 6576122.54 4674928.55

496 6576122.69 4674928.08

497 6576134.66 4674921.51

498 6576141.57 4674917.62

499 6576143.35 4674916.07

500 6576147.23 4674911.42

501 6576153.52 4674902.02

502 6576167.14 4674881.21

503 6576169.43 4674877.00

504 6576171.00 4674874.84

505 6576166.87 4674874.67

506 6576169.14 4674871.48

507 6576170.26 4674868.27
508 6576170.89 4674867.12
509 6576166.72 4674864.50
510 6576161.15 4674872.88
511 6576157.12 4674873.62
512 6576147.03 4674867.78
513 6576135.97 4674857.94
514 6576136.64 4674855.26
515 6576140.61 4674850.57
516 6576140.54 4674847.41
517 6576142.42 4674845.07
518 6576144.57 4674840.64
519 6576150.71 4674837.19
520 6576155.88 4674831.02
521 6576162.13 4674830.29
522 6576169.45 4674825.59
523 6576172.84 4674822.99
524 6576175.46 4674820.98
525 6576174.99 4674812.87
526 6576177.14 4674812.33
527 6576180.56 4674809.45
528 6576182.17 4674809.18
530 6576188.22 4674809.99
531 6576198.34 4674811.13
532 6576200.81 4674810.96
533 6576209.31 4674810.36
534 6576214.01 4674809.02
535 6576220.51 4674808.20
536 6576222.99 4674805.38
537 6576223.80 4674807.05
538 6576227.50 4674806.45
539 6576234.29 4674804.17
540 6576242.58 4674795.73
541 6576243.79 4674792.91
542 6576243.31 4674788.48
543 6576242.44 4674787.41
544 6576237.93 4674784.33
545 6576237.23 4674774.69
546 6576238.57 4674768.59
547 6576240.86 4674766.75
548 6576246.20 4674765.48
549 6576247.64 4674765.26
550 6576254.58 4674767.28
551 6576260.16 4674766.47
552 6576262.81 4674768.00
553 6576267.82 4674772.41
554 6576269.66 4674774.65
555 6576272.22 4674776.06

556 6576279.82 4674773.52
557 6576284.51 4674771.43
558 6576289.64 4674769.09
559 6576296.13 4674765.14
560 6576299.36 4674765.11
561 6576303.84 4674765.99
562 6576308.05 4674769.29
563 6576311.62 4674766.88
564 6576312.15 4674766.54
565 6576315.82 4674764.20
566 6576322.28 4674757.47
567 6576328.81 4674751.57
568 6576333.90 4674748.17
569 6576339.98 4674747.27
570 6576343.74 4674749.06
571 6576343.92 4674750.75
572 6576345.18 4674752.09
573 6576347.86 4674752.09
574 6576349.83 4674752.71
575 6576352.16 4674755.12
576 6576359.11 4674759.36
577 6576361.18 4674768.55
578 6576364.57 4674768.46
579 6576368.15 4674768.64
580 6576372.00 4674769.62
581 6576380.05 4674771.48
582 6576385.78 4674770.41
583 6576393.29 4674769.51
584 6576399.61 4674771.92
585 6576405.15 4674771.38
586 6576410.77 4674762.90
587 6576413.37 4674761.55
588 6576416.14 4674761.73
589 6576422.41 4674767.26
590 6576428.13 4674767.35
591 6576430.18 4674765.02
592 6576431.86 4674760.80
593 6576438.15 4674761.36
594 6576437.59 4674763.69
595 6576442.42 4674761.80
596 6576446.04 4674765.06
597 6576450.83 4674765.58
598 6576458.71 4674763.26
599 6576468.48 4674754.95
600 6576473.43 4674754.12
601 6576476.42 4674753.14
602 6576481.18 4674751.52
603 6576482.01 4674748.59

604 6576485.37 4674747.61
605 6576486.06 4674747.91
606 6576490.40 4674749.84
607 6576495.64 4674748.58
608 6576500.50 4674749.54
609 6576513.10 4674782.46
610 6576511.09 4674782.86
611 6576508.64 4674776.59
612 6576502.26 4674770.58
613 6576495.21 4674768.45
614 6576485.68 4674701.36
615 6576477.58 4674775.84
616 6576472.93 4674779.09
617 6576435.47 4674804.78
618 6576419.45 4674818.11
619 6576405.85 4674833.89
620 6576402.62 4674838.84
621 6576399.47 4674843.66
622 6576394.21 4674851.67
623 6576383.21 4674867.56
624 6576374.17 4674880.01
625 6576369.24 4674886.20
626 6576349.99 4674911.59
627 6576343.56 4674917.00
628 6576336.62 4674920.43
629 6576283.37 4674938.86
630 6576265.12 4674946.50
631 6576260.90 4674948.88
632 6576212.70 4674977.30
633 6576203.29 4674982.57
634 6576191.54 4674989.03
635 6576176.86 4674998.19
636 6576172.43 4674998.94
637 6576168.73 4674997.54
638 6576165.96 4674994.18
639 6576165.32 4674990.20
640 6576169.11 4674977.22
641 6576178.95 4674944.54
642 6576178.50 4674937.70
643 6576176.12 4674932.34
644 6576172.11 4674927.98
645 6576167.24 4674925.26
646 6576161.15 4674924.14
647 6576149.94 4674927.87
648 6576144.07 4674934.12
649 6576138.43 4674940.96
650 6576136.46 4674943.58
651 6576133.44 4674947.86

652 6576128.75 4674955.45
653 6576123.64 4674965.27
985 6576175.99 4674954.75
986 6576177.47 4674959.97

Urbanistička parcela **3b2** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

442 6576122.10 4675049.42
443 6576121.76 4675048.00
444 6576119.54 4675038.91
445 6576117.85 4675028.53
446 6576112.71 4675019.95
447 6576109.87 4675012.38
448 6576106.90 4675002.86
460 6576131.99 4675041.55
461 6576140.79 4675033.30
462 6576162.72 4675011.22
463 6576163.70 4675009.75
464 6576163.98 4675006.88
465 6576162.57 4675004.37
466 6576161.34 4675003.22
467 6576159.74 4675001.22
468 6576158.22 4674998.42
469 6576157.39 4674995.84
470 6576157.00 4674991.46
471 6576157.71 4674987.48
472 6576162.97 4674970.29
473 6576170.22 4674946.60
474 6576170.80 4674939.61
475 6576167.56 4674934.47
476 6576161.14 4674932.09
477 6576155.25 4674933.96
478 6576149.48 4674939.91
479 6576144.81 4674945.61
480 6576140.12 4674952.13
481 6576136.05 4674958.62
482 6576130.72 4674968.78
483 6576124.88 4674979.02
987 6576168.44 4674952.43
988 6576169.90 4674947.65

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar. Ukoliko granice UP 3b-1 i 3b-2 neznatno odstupaju od granica katastarskih parcela, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 3b	T2	45,671	9,134	36,537	0.20	0.80	+75.15	10
UP 3b1	Osnovni obj. i vile	41,899	8,454	35,057			+75.15	10
UP 3b2	Vile	3,772	680	1480			+40,50	3

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao I FAZA realizacije.

Faznost izgradnje Turističkog naselja 3, koje obuhvata UP 3b1 i 3b2, definiše realizaciju UP 3a kao drugu fazu Turističkog naselja Smokvice.

U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja turističkog naselja 3 na UP 3b1 i 3b2 kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 3, definiše realizaciju UP 3a1 kao prvu fazu turističkog naselja, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 3 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta - hotela, depadanasa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 3b2 u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je turističko naselje (T2) kategorije 4* ili 5*. Turističko naselje 3 sadrži osnovni objekat turističkog naselja - hotel, sa vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3b1 projektovati osnovni objekat - hotel i vile.

U okviru UP 3b2 projektovati depadans i vile.

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima.

Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% i računa se za čitavu parcelu 3b.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Lokacija turističkog naselja 3 je javnim saobraćajnicama podjeljena na dva dijela a kako je to na Grafičkim prilogima 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije i 11 Stanje i plan saobraćajne infrastrukture dato. UP 3b1 i 3b2 su povezane pješečkim pasarelama iznad kolske saobraćajnice, sa ciljem da se obezbijedi nesmetana komunikacija između pojedinih dijelova turističkog naselja 3 a što će biti detaljnije obrađeno kroz projekat saobraćajnice a treba da zadovoljavaju poziciju i visinske kote date u grafičkoj dokumentaciji. Minimalna svijetla visina pasarele je 4,5 metra iznad kote kolovoza kako bi se omogućio prolaz vatrogasnog vozila. Takođe je pasarelama potrebno obezbijediti pristup za lica smanjene pokretljivosti.

Kao alternativa, se ostavlja mogućnost da se povezivanje UP vrši i u vidu podzemnih prolaza ako je to ekonomski isplativo i ako detaljna geološka ispitivanja terena na tačnom mjestu povezivanja to potvrde kao moguće. Takođe je potrebno ovim podzemnim prolazima omogućiti pristup osobama smanjene pokretljivosti.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu 17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim prilogima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna soratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojem vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu, prikazanona grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta,

kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano. Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata. Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, urećene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i urećenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima. Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli. Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim

ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23o sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčаницe, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva"skriva";

- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a nikako balustrade;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja.

Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m

- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvođenje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

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

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija. Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda.

Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i

površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenost izatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu pejzažne taksacije prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP3b (3b1 i 3b2)	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	45 671	60%	27 402,6	36 537	96,66

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

- minimalna površina pod zelenilom 60 % u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvijetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela Zimzeleni pojas makije (Orno-Quercetum ilicis) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja. Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti. Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima. Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije. Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjeđiti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na protiv požarnu zaštitu.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka

Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj meri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost. Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda. Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca. Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr. Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada. Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljivanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix tetrandra*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Teucrium fruticans*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Mirtus communis*, *Rosmarinus officinalis*, *Rosmarinus officinalis „Prostratum“*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, *Pinus maritima*, *Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Magnolia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucaliptus sp.*, *Pistacia lentiscu*, *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Washingtonia filifera*, *Cordyline australis*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia sp.*, *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agave americana*, *Cycas revoluta*, *Yucca sp.*, *Hydrangea hortensis*, *Grevillea sp.*, itd.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- 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)

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
3. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
5. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju 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“ br.48/13 i 44/15).
6. 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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
7. 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).
8. 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 .
9. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

10. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

11. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti rekonstruisan prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-132/2 od 11.07.2017.godine u kojem je izdato mišljenje da za izgradnju objekta – turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP 3B (3b1 i 3 b2) u zahvatu Urbanističkog projekta „ Turistički kompleks Smokvice „ Izmjene i dopune, Opština Budva, nosilac projekta je obavezan da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni List Crne Gore „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/15).
- Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, izdato od strane Opština Budva – Sekretarijat za privredu, br. 041-01-U-610/2 od 17.07.2017.godine u kojem su izdati vodni uslovi za izgradnju predmetnog objekta.
- Rješenje Opštine Budva – Sekretarijat za komunalno stambene poslove, br. 07-758/2 od 17.07.2017.godine u kojem su izdati saobraćajni uslovi za izgradnju objekta – turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP 3B, Opština Budva.
- Akt D.O.O. „ Vodovod i kanalizacija „ Budva, br. 01- 4062/2 od 19.07.2017.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu

Milica Abramović

Samostalni savjetnici

Nataša Pavićević

Olja Femić

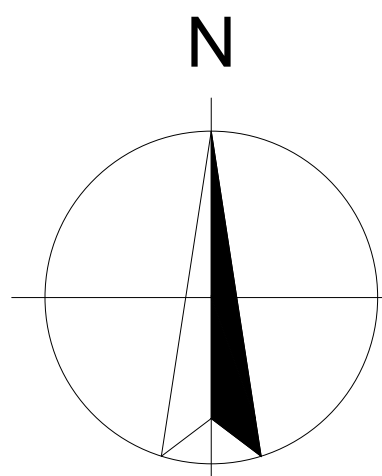
Ljubica Božović



Ovaj dokument je vlasništvo firme "ANDU arhitekti" d.o.o. iz Podgorice i kao takav je zaštićen autorskim pravima. Dokument se odnosi na projekat izmeštan i sagradio i ne može se koristiti u druge svrhe. Izdati je uzduž sa projektom i ne može se koristiti bez odobrenja ANDU arhitekti d.o.o. Ovaj dokument je vlasništvo firme "ANDU arhitekti" d.o.o. iz Podgorice i kao takav je zaštićen autorskim pravima. Dokument se odnosi na projekat izmeštan i sagradio i ne može se koristiti u druge svrhe. Izdati je uzduž sa projektom i ne može se koristiti bez odobrenja ANDU arhitekti d.o.o.

TN2 Hillside

TN3 Downtown



PROJEKTOVALAC  ANDU arhitekti d.o.o. Bulevar Oslobođenja 10 81000 Podgorica tel: +381 91 234 567 www.andu-arhitekti.com		INVESTITOR V.A.S. INVEST d.o.o. Beograd POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU	
OPIS PROJEKTA Tunelirski naselje 2 i 3 u završetku UP-a "TN3 Smokvica"		OPIS PROJEKTA UP "TN3 Smokvica" TN2 i TN3, UP 3a1, 3a2, 3a3, 3a4, 3a5	
OSNOVNI PODACI Datum izdavanja: 10.10.2022 Svrha: Situacioni plan Mesto: Podgorica		OSNOVNI PODACI Datum izdavanja: 10.10.2022 Svrha: Situacioni plan Mesto: Podgorica	
OSNOVNI PODACI Datum izdavanja: 10.10.2022 Svrha: Situacioni plan Mesto: Podgorica		OSNOVNI PODACI Datum izdavanja: 10.10.2022 Svrha: Situacioni plan Mesto: Podgorica	
OSNOVNI PODACI Datum izdavanja: 10.10.2022 Svrha: Situacioni plan Mesto: Podgorica		OSNOVNI PODACI Datum izdavanja: 10.10.2022 Svrha: Situacioni plan Mesto: Podgorica	