



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

„BULJARICA I“

**SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA
- MJEŠOVITA NAMJENA (MN)**

Benzinska stanica sa pratećim objektom (uslužna djelatnost)



**NARUČILAC:
OPŠTINA BUDVA**

**OBRADIVAČ:
DEL PROJEKT, DOO BUDVA**

Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Broj:

Podgorica, _____ god.

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 24/10), Izmjene i dopune Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl. list CG" br. 33/14), Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010.), Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.) i uvida u DUP „Buljarica I“ Ministarstvo održivog razvoja i turizma izdaje:

URBANISTIČKO -TEHNIČKE USLOVE
MJEŠOVITA NAMJENA (MN)
Benzinska stanica sa pratećim objektom (uslužna djelatnost)
UP IV-1
DUP “Buljarica I” opština Budva
Urbanistička parcela br.
Kat. parcela br.

Separat je dokument koji predstavlja izvod iz Planskog dokumenta po kome se mogu izdavati urbanističko-tehnički uslovi za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu u okviru plana, pri čemu se koriste graficki prilozi iz planskog dokumenta.

U slučaju neslaganja navedenih katastarskih parcela mjerodavan je zvanični katastar.

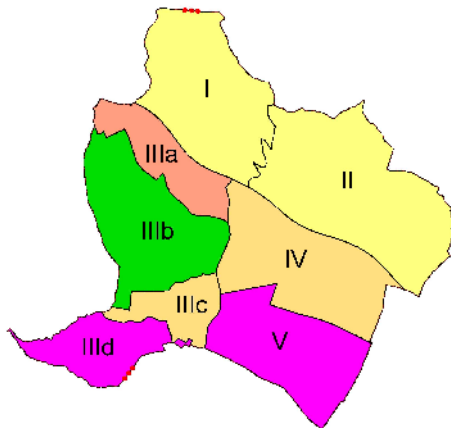
Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa postojećim zelenilom, u razmjeri 1:250, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na planiranu saobraćajnicu i okolni teren.

Napomena: U slučaju neslaganja geodetskog snimka sa planom mjerodavan je Plan.

1. Geodetsko - katastarske podloge

Svi podaci su dati u grafičkim prilogima Plana, zbog veličine zahvata (110.67ha) ne mogu se davati u okviru separata. Za svaku urbanističku parcelu će se dati izvod iz grafičkog dijela planske dokumentacije za predmetnu parcelu .

2. Namjena objekta



Namjena objekata je mješovita i nalazi se u zoni IV, UP IV-1.
Površina urbanističke parcele je 2.636,39 m².

3. Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekata sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještajem

Vrsta objekta na urbanističkoj parceli je benzinska stanica sa objektom za uslužno smještajnu djelatnost – pružanje usluga smještaja, ishrana i pića (motel).

Na urbanističkoj parceli planirani objekti treba da budu u skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010., br.40/11 od 08.08.2011., br.53/11 od 11.11.2011), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 50/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br.24/10) i Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14).

Planirana kategorija objekta za pružanje usluga smještaja, ishrana i pića odrediti će se shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list Crne Gore" br.63/11, br.47/12).

Posebni uslovi za projektovanje benzinske stanice

U osnovi, potrebno je razlikovati benzinsku pumpu od benzinske stanice. Na benzinskoj pumpi se obavlja samo osnovna djelatnost, tj. točenje goriva. Benzinska pumpa je manja od benzinske stanice. Benzinska stanica pruža korisnicima (vozačima) mnogo više usluga od točenja goriva. Objekat benzinske stanice projektovati tako da zadovolji sve uslove koji su propisani zakonima za ovu vrstu objekata. Primjenjeniti sve propise za pristup platou benzinske stanice, rastojanje razdjelnog ostrva i magistrale, potrebna visina nadstrešnice, međusobna udaljenost rezervoara, udaljenost restorana i motela od poslednje zone opasnosti itd.

Kategorija tehnološkog procesa prema ugroženosti od požara, usvojena je na osnovu člana 14. Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br.30/91). Utvrđivanje kategorije i stepena opasnosti materija prema požaru prema JUS-u Z.CO.012, ne treba vršiti s obzirom da u objektu nije predviđena ugradnja materijala opasnih po

zdravlje. Prema Uredbi o osnovama, mjerilima i uslovima za razvrstavanje organizacija i organa u odgovarajuće kategorije ugroženosti od požara,

- Objekat pumpne stanice za goriva spada u prvu kategoriju ugroženosti od požara,
- Najbliži automat za izdavanje goriva treba da je udaljen od zgrade benzinske stanice više od 10 metara.

- Ukopani rezervoari su iza automata za izdavanje goriva i podjednako su udaljeniji od objekta.

Osnovne karakteristike akcidenata koji se mogu javiti na novoprojektovanoj benzinskoj stanici su:

- Dešavaju se iznenada;
- Praćeni su oštećenjima tehnološke opreme, transportnih sredstava i instalacije;
- Do kontaminacije neposredne okoline velikim koncentracijama opasne materije dolazi trenutno, a razvijanjem kontaminacionog oblaka (usled eksplozije) ili prodorom u vodotoke i podzemne vode zagađivači se mogu proširiti na veća prostranstva.

Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat

Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine), član 2., pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

Izuzetno ograde i potporni zidovi mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

4. Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota uslužno-smještajnog objekat

Broj spratova za pumpnu stanicu 1.

Broj spratova objekta za uslužnu djelatnost je 4.

Max. spratna visina za smještajni dio je 3,20 m (od poda do poda).

Svijetla visina za javni dio (holovi, restorani...) po standardima za ovu vrstu objekata.

Spratna visina pumpne stanice i nastrešnice po propisima za tu vrstu objekata

5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.

- Indeks izgrađenosti je fiksni $II = 1.00$

- Indeks zauzetosti je fiksni $IZ = 0.25$

Dozvoljena je fazna izgradnja, prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog urbanističkog arhitektonskog rješenja i dobijanje građevinske dozvole može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina). tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Parkiranje za uslužno-smještajni objekat

Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, shodno tabeli iz stava 17 ovog separata. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za

zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG.br.9/2012“ od 10.02.2012).

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suterren, prizemlje i spratovi , a u podzemne etaže: podrum.

Dozvoljena je izgradnja podrumske i suterenske etaže.

Ukoliko se podrumska i suterenska etaža koristi za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulazi u obračun površina (BRGP).

Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu može se javiti još jedna etaža (suterren), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta kao podzemna etaža.

Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ako nisu ispod volumena objekta, ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.), ukoliko je garaža veća od površine objekta. Maksimalna površina podzemnih garaža u odnosu na urbanističku parcelu je isključivo ispod smještajnog objekta.

6. Situacioni plan s granicama urbanističke parcele

Dat u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.

Kod izdavanja UTU za sve parcele potrebno je priložiti geodetsku podlogu u razmjeri 1:250. Potrebno je uraditi idejno urbanističko rješenje predmetne parcele sa planiranim objektima i pomoćnim objektima, ako su planirani, uređenjem terena, prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući sve parametre iz DUPa. Ovo rješenje mora biti revidovano.

Koordinantne tačke za UP date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 19 Parcelacija i koordinantne tačke.

7. Građevinska i regulaciona linija

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivati će se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planiranu urbanističku parcelu (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije je 3m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 3m.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom saobraćajne površine.

Koordinantne tačke za GL i RL date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.

a.Posebne odredbe za projektovanje benzinskih stanica

Na rubovima razdjelnog ostrva, na kojem je zasađeno nisko rastinje, visine 0.15 0.30m,potrebno je predvidjeti betonske ili kamene ivičnjake, na udaljenosti od 0.25 - 0.30 m odruba kolovoza. Na ovaj način omogućeno je da saobraćajne površine benzinske stanice budu fizički odvojene od puta, kao i uređenje odvodnjavanja puta.

b. Odvodnjavanje užeg područja benzinske stanice

Za sve saobraćajne površine mora biti obezbjeđeno odgovarajuće odvodnjavanje, kako bi se onemogućilo zadržavanje raznih ulja i atmosferskih voda na njihovoj površini.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina benzinske stanice je potrebno urediti tako da nema uticaja i neposredne povezanosti sa uređenjem odvodnjavanja glavne saobraćajnice. Pored uređaja za točenje goriva svaka benzinska stanica treba takođe biti opremljena kompresorom i uređajem za vodu.

c. Rezervoari

Podzemni (zakopani) rezervoari treba da budu postavljeni na udaljenosti od najmanje 1.0m od ruba putnog pojasa, ili 5.0 m od desnog ruba kolovoza glavne saobraćajnice, uz uslov da je obezbijeđena stabilnost kolovoza ili trupa puta.

U području razdjelnih ostrva nije dozvoljeno postavljanje rezervoara. U cilju ispunjavanja zahtjeva koji se odnose na tehnološku i ekološku opremljenost, potrebno je poštovati postojeće važeće propise. Upotrebljavaju se podzemni rezervoari sa dvostrukim zidom, zatvoreni sistem točenja goriva, sistemi za separaciju otpadnih voda, uljni separatori, te sistemi za centralno točenje goriva. U današnje vrijeme, sve gore navedeno predstavlja standardnu opremu benzinskih stanica.

Tačna kota priključka parcele odrediće se pri izradi idejnog rješenja urbanističke parcele i glavnog projekta ulica i objekta.

Glavni i ekonomski kolski pristup parceli za uslužno-smještajni objekat projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcelu. Pješačkim komunikacijama obezbijeđen je prilaz glavnom objektu i pratećim sadržajima.

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Formirati pristupni trg sa natkrivenim dijelom.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata, a u skladu sa uslovima datim u poglavljima Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

d. Uklapanje benzinske stanice u prostor

- Opšti uslovi i kriterijumi

Opšti uslovi i kriterijumi koje je prilikom izgradnje benzinske stanice potrebno ispuniti su: odgovarajuće zemljište na kojem je dozvoljena gradnja, pristupni put, blizina komunalnih priključaka, blizina susjednih objekata i njihova namjena, ekološki podaci o okolini, podaci o širem okruženju, itd.

- Lokacija benzinske stanice

Benzinske stanice je potrebno graditi na preglednim dionicama puta, jer bi u suprotnom u pitanje bila dovedena saobraćajna bezbjednost. Prilikom planiranja benzinskih stanica potrebno je misliti na bezbjednost koja mora biti obezbijeđena za okolinu.

e. Opšte direktive za uređenje benzinskih stanica

Uputstva za dimenzionisanje su prije svega potrebna projektantima benzinskih stanica, a nešto manje arhitektama, koji predviđaju uređenje benzinske stanice. Pravilnim postupcima i uzimajući u obzir važeće propise, odabrana rješenja moraju omogućiti bezbjednost, kapacitet i ekonomiju; pored navedenog, treba da ispune zahtjeve korisnika zbog kojih se navedeni objekat i gradio.

f. Vrste benzinskih stanica s obzirom na veličinu i način pristupa vozila

U osnovi, potrebno je razlikovati benzinsku pumpu od benzinske stanice. Na benzinskoj pumpi se obavlja samo osnovna djelatnost, tj. točenje goriva. Benzinska pumpa je manja od benzinske stanice. Benzinska stanica pruža korisnicima (vozačima) mnogo više usluga od točenja goriva.

g. Podjela po načinu pristupa vozila

Druga podjela benzinskih stanica se odnosi na postavljanje ostrva sa uređajima za točenje goriva s obzirom na objekat benzinske stanice. Stoga se benzinske stanice dijele na benzinske stanice sa uporednim pristupom, dijagonalnim pristupom, čeonim, te obostranim pristupom.

- Uporedni pristup
- Dijagonalni pristup
- Čeoni pristup

h. Prateće djelatnosti na benzinskim stanicama

Svaka benzinska stanica bi po pravilu trebalo da sadrži sljedeće:

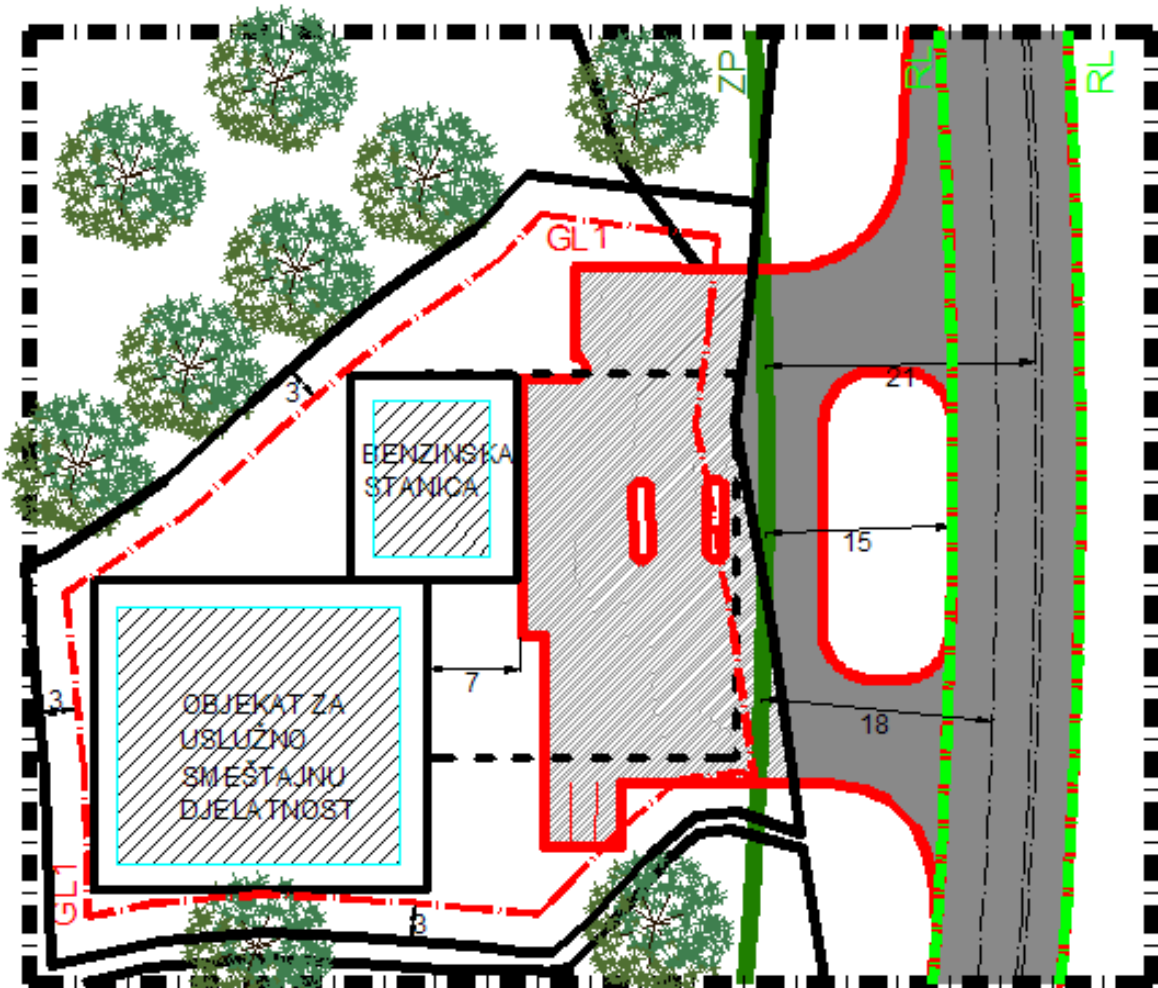
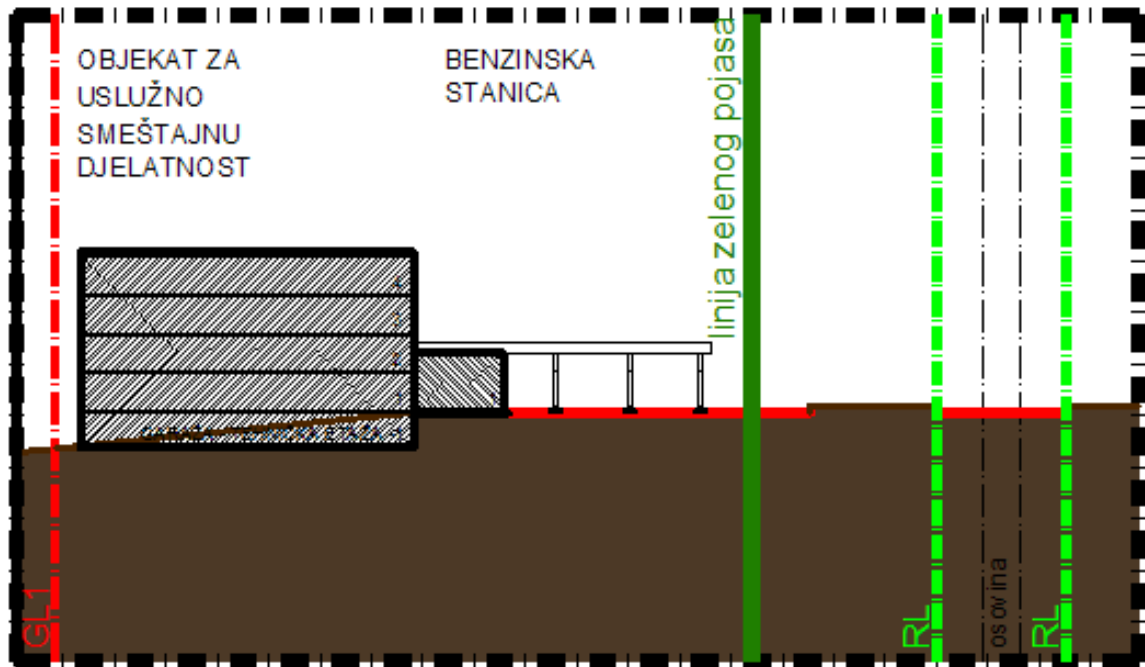
- kancelariju za osoblje sa telefonskim priključkom,
- manje skladište za potrošni materijal (rezervne dijelove);
- toalet i garderobu za osoblje;
- sanitarni čvor za korisnike (korisnike puta);
- trgovinu sa širokom ponudom.

Skoro svaka benzinska stanica danas sadrži najmanje jednu od sljedećih pratećih djelatnosti:

- trgovinu sa širokom ponudom;
- auto servis;
- autopraonicu;
- vulkanizerski servis;
- bife,
- bankovni automat,
- telefonsku govornicu.

SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA DUP „BULJARICA I“

Primjer 1: Benzinska stanica i objekat za uslužno smještajnu djelatnost



8. Nivelacione kote objekta

Kod dobijanja UT uslova za objekat obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren i kota poda prizemlja.

Obrazloženje vertikalnih gabarita, podzemnih i nadzemnih etaža dati su u izmjenama i dopuni Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, čl.98,101 i čl.102. ("Sl. List CG 33/14").

9. Vrsta materijala za fasade uslužno smještajnog objekta

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, može imati slobodnu formu i sa svojim volumenom i obradom fasade treba da bude u modernom maniru uklopljena u prirodni ambijent. Fasada treba da bude oblikovana u kombinaciji prirodnih visokovrijednih materijala kao što su kamen, drvo ili viseće ventilirane fasade, staklo, trespa (prirodne, nedominantne boje) i sl. Tehnologija fasade treba da je kontaktnog ili ventilirajućeg tipa. Završne obloge su kamen, drvo i staklo, kao i hidrofilni i akrilni slojevi. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe pomenutih fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina.

Za bravariju, stolariju i pergole koristiti kvalitetne materijale.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera i kovanog gvožđa.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).

Kod projektovanja benzinske stanice materijali moraju biti standardni za ovu vrstu objekata.

10. Vrstu materijala za krovni pokrivač i njegov nagib

Krovovi su predviđeni ravni, krovna atika je cca 60cm.

Krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora, za uslužno smještajnoi objekat. Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne terase za benzinsku stanicu.

11. Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta

Objekat je svojom dužom stranom orjentisan prema moru (uslužno smještajnoi objekat) i prati nagib terena. Orjentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.

Benziska stanica orjentisana je svojom dužom stranom prema magistrali.

12. Meteorološki podaci

Klima je mediteranska koju karakterišu suva i topla ljeta i vlažne i blage zime.

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 °C) dok zimi vrlo rijetko padne ispod 0 °C.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme. Najčešći pravac vjetra južni pravac od 14.4% tokom godine. Najveću srednju brzinu vjetra i najveće maksimalne brzine imaju vjetrovi sjeveroistočnog i sjevernog pravca. Njihove brzine se respektivno kreću od 4.2 m/s i 27.5 m/s za sjeveroistočni vjetar, do 3.6 m/s i 24 m/s za sjeverni vjetar. Prema klimatološkoj ruži vjetra, broj tišina iznosi 60.6%.

Godišnja količina padavina je relativno visoka . Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U oktobru i novembru od 486,5-372,10mm, a najmanje u julu i avgustu 3-0,6mm. Godišnje Budva ima 112 kišnih dana.

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini.

13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda

Morfologija terena

Područje obuhvaćeno ovim planom nalazi se u jugoistočnom dijelu opštine Budva. Na sjeveru su visoka brda, a prema jugu teren se mjestimično strmo spušta prema magistrali, dok je drugi dio prema moru skoro ravan.

Teren je u jednom dijelu u nagibu od 25% do 37,7%, i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji.

Teren ispod magistrale koji se prostire ka moru je nešto ne stabilniji s obzirom da su kote od nivoa mora do magistrale od 0,00 do max 20m n/v.

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 390 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata do 0.00m.n.v. uz donju granicu zahvata, na dužini od 182m.u pravcu sjeverozapad-jugostok.

Hidrografske odlike područja

Na predmetnom području postoje tri stalna vodotoka: potok Slatava čije je korito djelimično urađeno, potok Glušica i još jedan potok bez imena.

Svi oni se slivaju sa paštrovskih brda i teku do mora.

Pošto nisu adekvatno regulisani potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju i izvršiti njihovu regulaciju, što je obaveza lokalne uprave.

14. Parametri za asezmičko projektovanje, kao i drugi uslovi za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. List SFRJ", br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

15. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Prilikom izrade ovog planskog dokumenta poštovane su smjernice i preporuke dobijene u Programskom zadatku za izradu DUP-a.

Prilikom izrade planskog dokumenta vodilo se računa o sljedećim parametrima:

- dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeći prirodni pejzaž i zelenilo.
- utvrditi mjere za sprečavanje devastacije prirodnih odlika.
- težiti zadržavanju autohtonih odlika pejzaža.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh od svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;

- U okviru ovog plana postoji Manastir Gradište, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine), i staro groblje koje je evidentirano u grafičkim priložima
- ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, orkanski vjetrovi i nanosi i dr.);
- nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007), Zakonom o izmjenama Zakona o zaštiti i spašavanju "Sl. list CG, broj 32/11" od 1.7.2011. god. i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara shodno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93). Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnovati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloskih istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za PPO Budva.

Mogući uzroci požara

Do požara dolazi kada toplota u prisustvu kiseonika dođe u kontakt sa energijom koja može da gori i zagrije je do temperature paljenja. Toplota se ostvaruje na više načina:

1. toplota dobijena gorenjem druge materije ili predmeta (direktnim dodiranjem ili eksplozijom),
2. toplota dobijena hemijskim reakcijama (hemijomskom reakcijom elemenata jedinjenja ili samozagrijavanjem),
3. toplota dobijena prelaskom električne energije u toplotnu (usled prolaska električne struje kroz provodnik, atmosferski elektricitet i statički elektricitet).

Zapaljive tečnosti ne gore već samo njihove pare, odnosno smješa para zapaljive tečnosti i vazduha. Kada se postigne određena temperatura i koncentracija smješe, dolazi do paljenja, temperatura tečnosti raste što intenzivira proces isparavanja. To dovodi do kontinualnog obnavljanja zapaljive smješe i održavanja procesa gorenja. Isparavanje zapaljive tečnosti je veće ukoliko je veća dodirna površina tečnosti sa vazduhom i niža tačka ključanja. Zapaljivi gasovi i pare zapaljivih tečnosti, u smješi sa vazduhom, se pale ili eksplodiraju u dodiru sa uzročnikom paljenja.

Uticaj na vazduh

Akcidentno zagađenje vazduha radne sredine na benzinskoj stanici može da se javi kao posledica namjernih ili slučajnih akcidenata, kao što su havarije na spojevima i ventilima, havarije usled pukotina na cjevovodima, prevrtanja cisterni itd.

Izlivanje je glavni uzorak zagađivača zemljišta u užoj zoni kompleksa, koji dalje dovodi do degradacije u širem području. Izlivanjem dolazi do narušavanja strukture zemljišta zatvaranjem pora i aglomeracijom čestica zemljišta sljepljivanjem. Kao posljedica ovih procesa javlja se promjena režima zemljišnog vazduha i podzemnih voda i izumiranje aerobnih zemljišnih organizama čijim simbiotskim uticajem nastaje pedološki sloj. Rastvorljive materije, pri pojavi padavina u obliku procjednih voda, penetriraju u dublje slojeve, čime dolazi do direktnog zagađivanja podzemnih, a posebno i površinskih voda.

Opasnosti od požara, eksplozija i havarija

Opasnosti od požara, eksplozija i havarija, koje se mogu javiti na benzinskoj stanici, nastaju u toku kretanja tečnosti do njenog izlaska iz sistema i paljenja nekim izvorom paljenja, pojavom statičkog elektriciteta i groma. Za pojavu požara i eksplozije potrebno je da se ispune sljedeći uslovi:

- da gorivo bude fluidizovano u vazduhu;
- da smješa sa vazduhom bude homogena;
- da postoji određena koncentracija goriva u atmosferi;
- da postoji izvjesna minimalna količina te smese i
- da je prisutan izvor paljenja dovoljne energije za paljenje u domenu smješe.

Sagledavajući navedene izvore opasnosti može se konstatovati da je suština protivpožarne zaštite u onemogućavanju ili ograničavanju stvaranja opasnih koncentracija zapaljivih i eksplozivnih materija.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara shodno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/93). Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloskih istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za PPO Budva.

16. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije

Na rubovima razdjelnog ostrva, na kojem je zasađeno nisko rastinje, visine 0.15 – 0.30m, potrebno je predvidjeti betonske ili kamene ivičnjake, na udaljenosti od 0.25 - 0.30 m odruba kolovoza. Na ovaj način omogućeno je da saobraćajne površine benzinske stanice budu fizički odvojene od puta, kao i uređenje odvodnjavanja puta.

Obodom urbanističke parcele u dijelu smještajnih kapaciteta, preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati određenu površinu i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju.

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora, tamo gdje je dozvoljeno. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekat .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Ozelenjavanje oko benzinske stanice mora biti u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

17. Uslovi za parkiranje odnosno za garažiranje vozila

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama. Ovo se odnosi na smještajne kapacitete.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50(2,30) x 5,0(4,80) m. Obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjetljenje.

Parkirališta u sklopu benzinskih stanica

U području benzinske stanice (BS) potrebno je predvidjeti parkirališta (P). Njihov broj zavisi od pratećih djelatnosti na određenoj benzinskoj stanici. Preporučene su slijedeće vrijednosti:

- osoblje BS 2-3 P
- trgovina na BS 2-4 P/ 100 m²
- bife 1-2 P/ 5-8 mjesta

Ukoliko je potrebno, moguće je predvidjeti dodatna parkirališta za autobuse i teretna vozila u području ugostiteljske djelatnosti na benzinskoj stanici.

Literatura: Smernice za projektovanje, građenje, održavanje i nadzor na putevima.

Tabela: Podaci za uslužno-komercijalni objekat

Funkcija	Broj vozila
Stambena izgradnja	1 PM za 1 stan
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Hoteli i turistička naselja, moteli (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m ² bruto površine

Uslovi za kretanje lica sa invaliditetom-opšti podaci

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani rampama i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta u garaži ili parking u mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Dimenzije jednog parking mjesta rezervisanog za vozila hendikepiranih je 3.50 x 5.00m. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti).

18. Mjesto i način priključenja objekata na gradsku saobraćajnicu ili javni put

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

U okviru koridora magistralnog puta potrebno je obezbijediti prostorno-planske pretpostavke:

- širina protočne saobraćajne trake.....3.50m,
- širina trake za ulivanje u BS 4.00m,
- širina trake za izlivanje iz BS 4.20m,
- poprečni nagib 2.00%-2.50%,
- uzdužni nagib.....3.00% do 5.00%,
- minimalni radijus Izliv.....80m i
- minimalni radijus uliv.....40m.

Tačna kota priključka parcele benzinske stanice, određiće se pri izradi idejnog rješenja urbanističke parcele i glavnog projekta ulica i objekta.

Glavni i ekonomski kolski pristup parceli za uslužno-smještajni objekat projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcelu. Pješačkim komunikacijama obezbijeden je prilaz glavnom objektu i pratećim sadržajima.

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Formirati pristupni trg sa natkrivenim dijelom.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi uslovima terena i namjeni objekata, a u skladu sa uslovima datim u poglavljima Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

19. Mjesto, način i uslovi priključenja objekata na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz urbanističko-arhitektonska rješenja urbanističke parcele.

Za projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca uslova.

Planom je predviđen centralni bioprečišćivač na koji će se priključivati svaka urbanistička parcela. U skladu sa zakonskom regulativom, moguće je predvidjeti i drugačiji tretman otpadnih voda. Dobijeni čvrsti otpadni materijal biće uključen u gazdovanje ostalim čvrstim otpadom od predmetnog zahvata. U prilogu ovih UTU-a daju se izvodi iz Plana: saobraćaj, planirane hidrotehničke instalacije, elektroenergetske i tk instalacije.

20. Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/07, 05/08), Zakon o izmjenama Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG, broj 32/11" od 1.7.2011. god), smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spasavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojonezonom terena za PPO Budva.

21. Uslovi za uređenje urbanističke parcele odnosno pripadajuće lokacije objekta

Uslovi uređenja urbanističke parcele dati su u stavu 16 ovog separata.

22. Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore

U okviru ovog plana postoji Manastir Gradište, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine).

23. Uslovi za energetske efikasnost

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknade upotrebom adekvatnih materijala, detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana - Mjere energetske efikasnosti.

Neophodno je izraditi elaborat energetske efikasnosti za predmetni objekat.

24. Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove

U okviru DUPa ne postoje objekti koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove.

25. Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja

U okviru DUPa ne postoje objekti koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja.

26. Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima

Ukoliko se ukaže potreba da se izvrši neko od ovih ispitivanja, nadležni organ će zatražiti od investitora da isti izvrši.

27. Mogućnost fazne gradnje objekta

Za objekat:

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog projekta i dobijanje građevinske dozvole može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja za uslužnu djelatnost, motel, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za benzinsku stanicu nije dozvoljena fazna gradnja budući da je objekat jedna tehničko-tehnološka i funkcionalnacjelina.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Kod parcela koje imaju više objekata obavezno je priložiti idejno rješenje, sa urbanističkom postavkom svih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata a na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.60 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), Idejno urbanističko-arhitektonska rješenja su sastavni dio dokumentacije potrebne za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta.

28. Uslovi za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Obavezno je obezbijediti prilaze svim objektima i površinama javnog korišćenja licima sa otežanim kretanjem, a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list RCG broj 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl. list br. 48/2013 od 14.10.2013.).

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom su detaljno opisana u poglavlju "Saobraćaj" u okviru DUPa.

U okviru smještajnih kapaciteta obezbijediti potreban broj smještajnih jedinica za lica sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, shodno čl.73 Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Bliži uslovi i način prilagođavanja iz stava 1, 2 i 3 ovog člana utvrđuju se propisima Ministarstva.

Obrađivač:
„DEL PROJEKT“ doo Budva