

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



**INVESTITOR: "D INŽENJERING" d.o.o. - BUDVA**

**OBJEKAT: APARTMANSKO-POSLOVNI OBJEKAT  
2G+Pr+6**

**MJESTO: BUDVA, na katastarskim parcelama br. 1531/1 i  
1533/1 KO Budva, dio UP 1, Blok br. 3, DUP  
"Rozino I"**

**jul 2019. god.**

## SADRŽAJ

<b>1. OPŠTE INFORMACIJE</b> .....	3
<b>2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA</b> .....	4
<b>3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA</b> .....	18
<b>4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU</b> .....	23
<b>5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU</b> ....	26
<b>6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA</b> .....	27
<b>7. IZVORI PODATAKA</b> .....	32

### PRILOZI

- **UTU-vi sa posjedovnim listom i kopijom plana**
- **Situacija predmetnog objekta**
- **Render budućeg predmetnog objekta**

## **1. OPŠTE INFORMACIJE**

### **Podaci o nosiocu projekta:**

Nosioc projekta: **"D INŽENJERING" d.o.o. - BUDVA**

Adresa: **Ul. Maslina br. 23, lokal br. 20**

PIB: **03126137**

Odgovorno lice: **Milko Lacmanović**

Broj telefona: **+382 069/707-567**

e-mail: **baja.lacmanović@gmail.com**

### **Naziv Projekta:**

**APARTMANSKO-POSLOVNI OBJEKAT  
na katastarskim parcelama br. 1531/1 i 1533/1 KO Budva,  
dio UP 1, Blok br. 3, DUP "Rozino I" u Budvi,  
spratnosti 2Ga+Pr+6**

**Lokacija: Budva**

## 2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

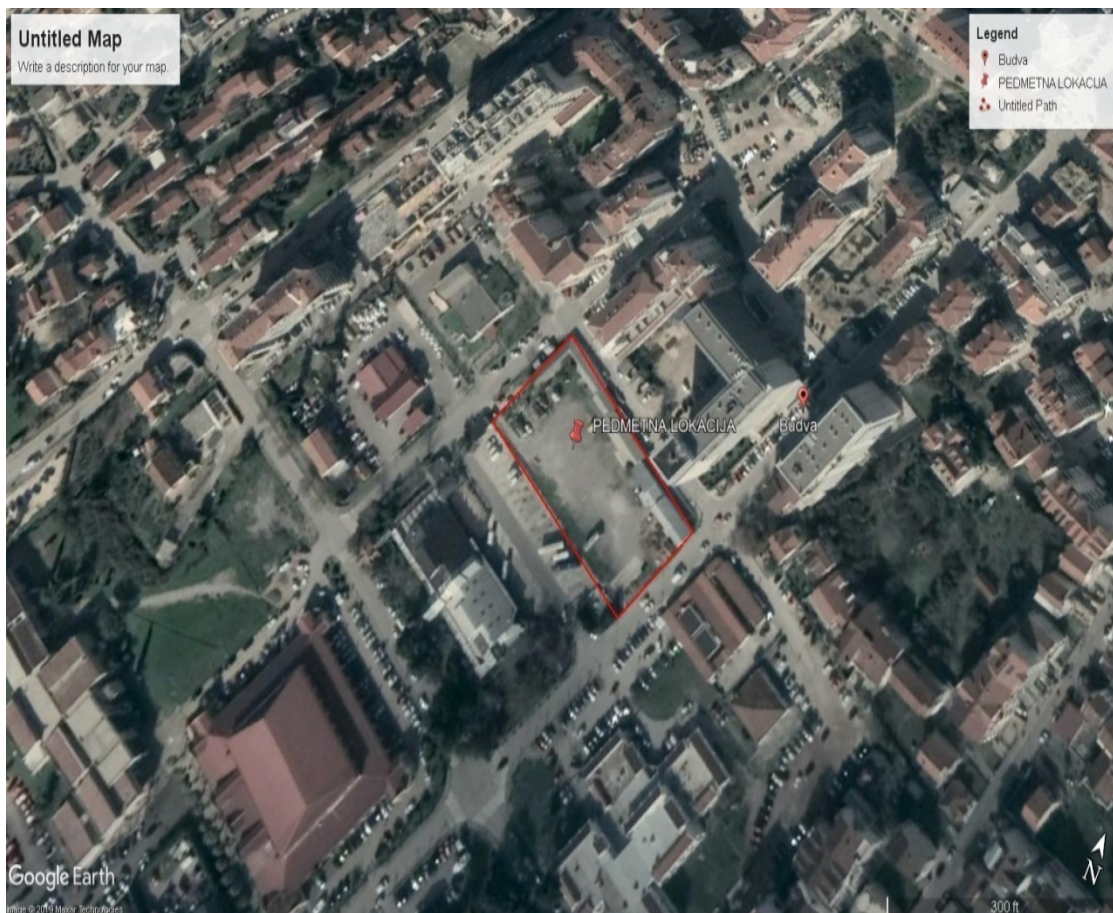
Izgradnja Apartmansko - poslovnog objekta planirana je na katastarskoj parceli br. 1531/1 i 1533/1 KO Budva, UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva.

### 2.a. Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta:

Urbanistički parametri UP 1, su:

	Urbanistički parametri UP 1 po UTU-vima	Urbanistički parametri za dio UP 1 prema parcelizaciji po DUP-u	Ostvareno u Idejnom projektu
Površina parvele m <sup>2</sup>	4.688,00	4.651,00	4.651,00
Bruto građevinska površina m <sup>2</sup>	21.060,00	20.882,99	15.834,97
Površina pod objektom m <sup>2</sup>	2.535,00	2.511,54	2.109,13
Indeks izgrađenosti	5,09	5,49	3,40
Indeks zauzetosti	0,54	0,54	0,45
Dozvoljena spratnost	2G+Pr+8	2G+Pr+8	2G+Pr+6

Geografski položaj lokacije prikazan je na slici 1.



Slika 1. Izgled predmetne lokacije (podaci korišćeni sa Google Earth-a)



*Slika 2. Postojeći izgled predmetne lokacije*



*Slika 3. Postojeći izgled predmetne lokacije*

Idejnim arhitektonskim rješenjem predviđena je izgradnja Apartmansko-poslovnog objekta, spratnosti 2G+P+6.

Objekat se sastoji od 3 lamele sa zasebnim ulazima: lamela A, lamela B i lamela C. U prizemlju su predviđeni lokali.

Na zahtjev Investitora objekat će se izvoditi u u 4 faze, i to:

- **Faza I:** približno 2/3 površine garaža, prizemlje Lamele A sa lokalima LA01 i LA02 i svih 6 spratova Lamele A
- **Faza II:** prizemlje lamele B sa lokalom LB03 i 6 spratova lamele B
- **Faza III:** približno 1/3 površine garaža, prizemlje Lamele C sa lokalima LC04 i LC05, I, II i III sprat Lamele C
- **Faza IV:** IV, V, i VI sprat Lamele C

Teren lokacije je ravan, a na njoj se nalaze pomoćni objekti koji se uklanjaju i parkin prostor za teretna vozila. Glavni kolski prilaz podzemnoj garaži je omogućen preko postojeće saobraćajnice Filipa Kovačevića, na koju se nadovezuje kolski koridor – rampa za ulaz u prvi nivo garaže.

Pristup lokalima u prizemlju kao i ulazima u apartmane lamele A, B i C je moguće sa sve tri postojeće saobraćajnice oko objekta. Pješačkim prolazima unutar parcele pristupa se i prostoru za igru djece kao i slobodnoj površini sa klupama, fontanom i zelenilom na ploči garaže.

U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja, kao ni vodni objekti.

Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, kao ni šumskih površina.

Planirani objekat je smješten u okviru građevinskih linija, definisanih koordinatama tačaka prema Urbanističko-tehničkim uslovima.

## **2.b. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa područja i njegovog podzemnog dijela**

- **Peloodške karakteristike,** zemljišta i kvalitet zemljišta u prvom redu zavise od geološke podloge, odnosno od vrste stijena na kojima su nastala. U konkretnom slučaju radi se o tipovima zemljišta koja su nastala na flišnim sedimentima i krečnjacima. Kao glavne podloge za upoznavanje sa pedološkim karakteristikama posmatranog terena korišćena je Pedološka karata Crne Gore 1 : 50000 list "Cetinje 1" (Zavod za unapređivanje poljoprivrede - Titograd, 1970) i monografija "Zemljišta Crne Gore" (Fuštić B., Podgorica, 2004).

Zemljište na području opštine Budva pripada raznim tipovima i podtipovima, zavisno od osobina podloge na kojoj se obrazovalo, a najviše su razvijeni eutričnasmeđa zemljišta-distrični kambisol, crvenica-terra rossa i aluvijalni-fluvisol.

Eutrična zemljišta se razvijaju na karbonatnim supstratima bogatim bazama – krečnjačkim i dolomitnim stijenama u zaleđu morske obale, gdje se nalazi i lokacija objekta. Prisustvo kalcijum karbonata u podlozi utiče na fizička i hemijska svojstva zemljišta.

Mineralni dio ovog zemljišta nastaje iz nerastvorenog ostatka krečnjaka koji zaostaje nakon rastvaranja kalcita. Eutrično smeđe zemljište je, i ako stvoreno na krečnjaku, beskarbonatno, jer je kalcit ispran, što je njegova glavna karakteristika. Reakcija sredine u humusno akumulativnom horizontu je slabo kisjela (pH 5,5-6,5), sa tendencijom smanjenja kisjelosti sa povećanjem dubine. Zemljište je male dubine profila, dobre vodopropustljivosti.

Crvenice su zemljišta koja se obrazuju na čvrstim krečnjacima i dolomitima mezozojske starosti na zaravnjenim terenima i vrtačama. Nastajanje ovog zemljišta vezano je za mediteransku klimu, sa suvim i žarkim ljetima i vlažnim i blagim zimama.

Crvenice se obrazuju na nerastvorenom ostatku pošto se kalcijum rastvara iz krečnjaka, a zatim se ispira u obliku hidrokarbonata. Ova vrsta zemlje je siromašna u humusu i podložna je eroziji. Humusni horizont crvenica, koje se koriste u poljoprivrednoj proizvodnji, je slabo izražen, dok je

pod prirodnom vegetacijom humusni horizon tprepoznatljiv po tamnocrveno-smeđoj boji i debljini 10-15 cm.

Po mehaničkom sastavu crvenica pripada glinuši sa stabilnom poliedričnom strukturom. Dobro su propustljive za vodu i vazduh. Zemljište je beskarbonatno, a reakcija sredine slabo kisjela do neutralna (pH6-7). Sadržaj humusa varira od 1-4 % pod prirodnom vegetacijom.

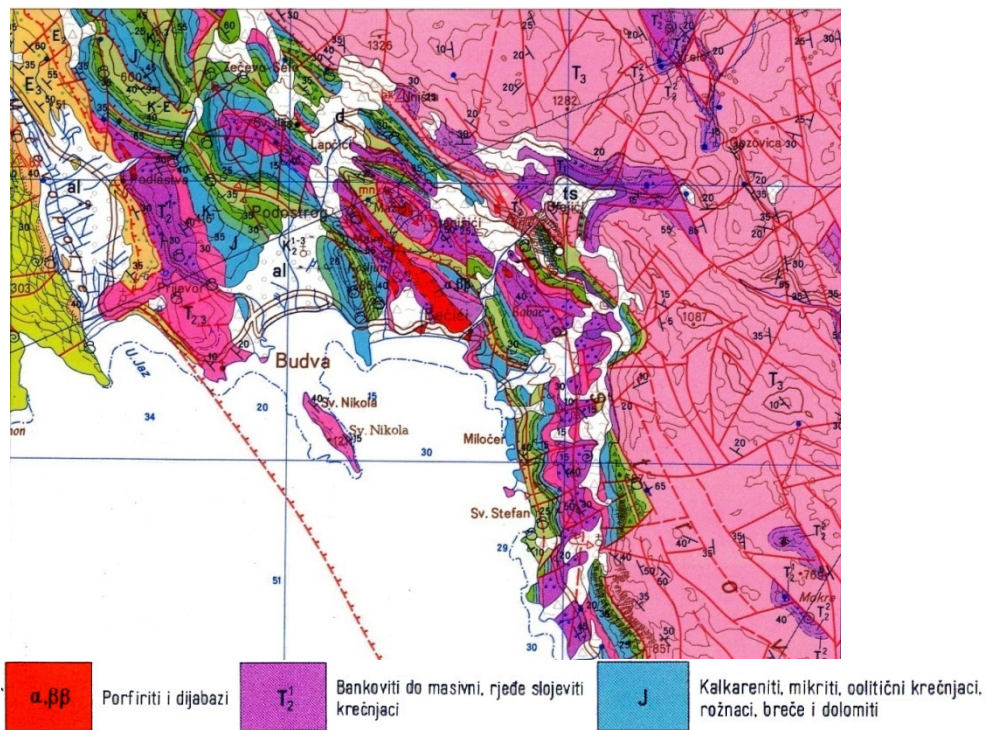
Aluvijalna zemljišta-fluvisol, razvijena su u Budvanskom polju i to su mlada zemljišta koja sačinjavaju aluvijalni nanosi.

- **Geomorfološke karakteristike**, pojas Budve svrstava se u red najkvalitetnijih prostora koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su osunčanost, široke vizure, kontakt sa morem sa jedne strane i zaleđe brda sa druge strane, kao i dobra saobraćajna povezanost.

Dominantni morfološki oblici u široj okolini lokacije su svakako razuđena morska obala sa atraktivnim plažama, zatim strme padine okolnih brda, koje su izgrađene od karbonatnih stijena, a blaže nagnute padine od flišnih sedimenata.

Morfološke karakteristike obalnog pojasa kome pripada i lokacija su prvenstveno atraktivne zbog prisustva djelimično zaravnjenog tla.

- **Geološke karakteristike**, prostor opštine Budva nalazi se u okviru strukturno - tektonske jedinice Budva – Cukali (slika 4) u čijoj građi učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.



Slika 4. Geološka karta šireg područja lokacije

Trijaske tvorevine, koje zauzimaju znatno prostranstvo ove geotektonske jedinice, facijalno i litološki su veoma raznovrsne. Paleontološki su utvrđeni donji trijas, anizijski i ladinski kat srednjeg trijasa i gornji trijas. Pored sedimentnih prisutne su i vulkanske stijene.

Anizijski kat srednjeg trijasa predstavljen je flišom, krečnjacima i vulkanskim stijenama. Flišni sedimenti su otkrivene u uzanim zonama skoro cijelom dužinom ove geotektonske jedinice, a u njima su zastupljeni konglomerati, pješčari, pjeskovito-glinoviti krečnjaci, alevroliti, laporaci i

kaicilititi. Krečnjaci, prisutni u okolini Budve, leže normalno preko anizijskog fliša, a preko njih su krečnjaci ladinskog kata. To su slojeviti, bankoviti do masivni, jedri, detritični, organogeno-detritični i brečasti krečnjaci.

Ladinski kat srednjeg trijasa, koji se javlja u vidu uzanih zona, predstavljen je facijom vulkanogeno-sedimentne serije i facijom karbonatnih sedimenta sa proslojcima i muglama rožnaca. Vulkanogeno-sedimentna serija nađena je u području Budve i Bečića. U njen sastav ulaze: dijabazi i porfiriti, tufovi i tufiti, vulkanske breče, rožnaci, laporci, pješčari i pločasti krečnjaci u najvišim dijelovima.

Kredni sedimenti, konstatovani u područjima gdje su razvijeni i jurski sedimenti javljaju se u vidu zona, ali mjestimično i relativno dugih pojaseva, pravca pružanja SZ-JI. Sedimenti donje krede se odlikuju znatnim prisustvom silicijumskih stijena. Na području Budve, Svetog Stefana i Petrovca donja kreda je razvijena u faciji radiolarita, a djellmično joj pripadaju i fini laporoviti krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina sedimenta iznosi oko 30 m.

Sedimenti kredne i eocenske ili kredno-paleogene starosti u zaleđu Budve, Svetog Stefana i Petrovca postepeno se razvijaju iz sedimenta gornjekredne (senonske) starosti, pa su danski kat, paleocen i eocen izdvojeni kao jedna geološka jedinica. Danskom katu pripada nekoliko metara laporovitih sedimenta.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža.

Aluvijalni sedimenti zastupljeni su u dolinama donjih tokova stalnih i povremenih vodotoka, u kojima je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje pojedinih vodotoka.

Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obično ispod strmih krečnjačkih ostenjaka. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veličini.

Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more erozionog rada.

• **Hidrogeološke odlike terena**, karakteriše u suštini dio zone dreniranja podzemnih voda, karstnog slivnog područja Lovćena i okolnih brda.

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

*Dobro vodopropusne stijene* – ovoj grupi stijena pripadaju sve karbonatne stijene i to kompleksi krečnjaka i rožnaca i krečnjačkih breča. Njihova ispucalost i izlomljenost je predisponirala pravce kretanja podzemnih voda. U početku je to bila samo pukotinska poroznost a zatim i disoluciona pa se i karstifikacija progresivno ubrzava. Ta intezivna karstifikacija sa prostranim kavernama i "cijevima" uslovljava i malu retencionu moć akvifera, pogotovu što je uvijek u pitanju veoma veliki gradijent podzemnih tokova. Dakle, karstifikacija je veoma intezivna i ti su se procesi spustili znatno ispod nivoa mora, kao erozione baze. Ovoj grupi takođe pripadaju i svi kvartarni depoziti koji imaju ograničeno učešće glinovite komponente, intergranularne poroznosti.

*Slabo vodopropusne stijene* – ovoj grupi pripadaju oni kvartarni sedimenti kojima su zbog znatnog sadržaja glinovite komponente, umanjene filtracione karakteristike

*Kompleks vodopropusnih i vodonepropusnih stijena* – ovoj grupi pripada kompleks flišnih sedimenta koji sačinjavaju: krečnjaci, pješčari i laporci u nepravilnoj smjeni, veoma su ubrani i



polomljeni. U njima je moguće obrazovanje sporadične izdani pukotinskog tipa, male izdašnosti i velike retencione moći. U ovu grupu se takođe svrstavaju i svi oni kvartarni sedimenti koji su zbog svoje kompleksne geneze tako stratifikovani da se smjenjuju vodonepropusni i vodopropusni horizonti sa intergranularnom poroznošću.

*Vodonepropusne stijene* – najznačajniji predstavnici su svakako kompleksi eocenskih flišnih sedimenata koji sačinjavaju glinci i laporci i ređe peščari, tankoslojevite i listaste teksture. Lokalno je moguće obrazovanje slabe izdani, pukotinskog tipa, u peščarskim djelovima flišnog kompleksa i pojave veoma slabih izvora, pištovina. Međutim i pored navedenog ovi kompleksi stijenskih masa se ubrajaju u vodonepropusne.

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

U opštini Budva nema značajnijih hidrogeoloških pojava. Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimlčno javlja na višim nivoima ispod površine.

- **Seizmološke karakteristike**, teritorija opštine Budva sa mikroseizmičkog stanovišta se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću, što je karakteristično za cijelo područje primorja.

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<sup>o</sup> MCS skale.

Na osnovu inovacije seizmičkih parametara Crnogorskog područja koji su u saglasnosti sa evropskim standardima (EVROCODE 8) izrađena je karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina (slika 5.).



**Slika 5.** Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa u Crnoj Gori i okruženju za povratni period vremena od 100 godina

Sa slike se vidi da područje istraživanja za povratni period od 100 godina spada u zonu sa magnitudama od oko 6,4o Rihterove skale.

U zavisnosti od tipa primijenjene analize konstrukcije projektant bira odgovarajuće seizmičke faktore ponašanja u skladu sa Evrokodom 8.

Posmatrajući najznačajnije potencijale za buduće turističko aktiviranje, seizmička nestabilnost je izražena u priobalnom dijelu Jaza i Buljarice, a nestabilnih terena ima još između Smokovog vijenca, Reževića i na Crvenoj Glavici (otvoreno klizilište).

Za potrebe prethodnog prostornog plana opštine Budva i GUP-a priobalnog pojasa urađena je studija seizmičkog hazarda. Prema toj studiji, na području opštine izdvajamo:

- **Stabilne terene:** ravni tereni i tereni sa malim nagibom kao što su Mrčevo, Budvansko i Buljaričko polje, i priobalni djelovi Bečićaa, Pržna, Miločera, Petrovca i Lučica.
- **Uslovno stabilne terene,** koji se javljaju na većem dijelu teritorije opštine: na Toplišu, Smokovom vijencu, u zaleđini Miločera, Sv. Stefana, Reževića, Petrovca i Buljarice.
- **Nestabilne terene i klizišta,** koji se nalaze između Smokovog vijenca I Reževića, ali se mogu očekivati i na području Topliša na strani ka Budvi, kao i kod Bečića,
- **Izuzetno nestabilne terene,** u uzanoj zoni nožice klizišta Crvena Glavica.

• **Podaci o izvorištima vodosnabdijevanja i hidrološke karakteristike,** u opštini Budva nema značajnijih površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a opština se snabdijeva vodom preko Regionalnog vodovoda sa vodoizvorišta "Bolje sestre" i sa nekoliko svojih lokacija.

Vodoizvorišta "Bolje sestre" vodom nadbijeva crnogorsko primorje, od 2010. god. Izvor "Bolje sestre" dio voda dobija iz zbijene izdani Grbavaca koja je formirana u glaciofluvijalnim sedimentima koji su po pravcu izdanskog toka definisanog geoelektričnim skeniranjem i istražnim bušenjem dobrih filtracionih karakteristika.



Slika 6. Regionalni vodovodni system crnogorskog primorja

Radi se o dijelu izdanskog toka zbijene izdani sa slobodnim nivoom, koji se infiltrira u karbonatne stijenske mase istočnog oboda Kolozuba i ističe u nivou i ispod nivoa voda Malog blata. Da dio voda na izvorištu "Bolje sestre" potiče iz zbijene izdani Grbavaca potvrdili su i rezultati hemijskih analiza urađenih u isto vreme na uzorcima sa bunara u Grbavcima i ovog

izvorišta, kao i nagib zbijene izdani od bušotine BG1 prema bušotini BG2. Izvor "Bolje sestre", se ne prihranjuje vodama površinskog vodotoka Morače. Na to ukazuju rezultati istraživanja Geoprojekta iz Podgorice iz juna 2006. god., odnosno kvalitet vode ovog izvorišta (hemijske analize, prostorni položaj i mehanizam isticanja izdanskih voda). Ranije pretpostavke o mogućoj direktnoj povezanosti zasnovane na bilansnoj metodi nijesu našle potvrdu u rezultatima ovog istraživanja.

Budvanski vodovod je tehnički složen sistem koji pruža usluge za preko 90 % ukupne populacije opštine. Sačinjavaju ga: izvorišta sa kaptažnim objektima i crpnim stanicama; distributivni sistem (cjevovodi i vodovodni priključci); hidrograđevinski objekti (rezervoari, prekidne komore, prepumpne stanice).

Vodovodni sistem Budve obuhvata Budvu, Bečići, Miločer, Sveti Stefan, Rijeku Reževića, Perazića Do, Petrovac, Buljaricu i ostala manja priobalna mjesta na teritoriji budvanske opštine. Jedna od osnovnih karakteristika budvanskog sistema je izražena sezonska varijacija potrošnje vode sa ljetnjim maksimumima koji i po nekoliko puta prevazilaze zimsku potrošnju.

Izvorišta sa kojih koristi vodu JP "Vodovod i kanalizacija" Budva, kao i njihova izdašnosti prikazani su u tabeli 1.

**Tabela 1.** Izvorišta u opštini Budva injihova izdašnost

Naziv izvorišta	Minimalna izdašnost (l/s)	Izdašnost tokom kišnog perioda (l/s)	Napomena
Rijeka Reževića	50-60 l/s	120-150	*
Buljarica	20-25 l/s	40	
Podgorska vrela	150 l/s	230	*
Loznica	6 l/s	25 l/s	
Ukupno	250 l/s	420-450	

\* I pored povećane izdašnosti tokom dužih perioda mogućnosti plasmana vode iz ovih izvorišta u sistem ograničena je kapacitetom transportnih cevovoda i pumpnih stanica.

Izvorišta su dovoljno udaljena od lokacije objekta.

JP "Vodovod i kanalizacija" Budva u vodovodnom distribucionom sistemu raspolaže sa određenim rezervoarima (tabela 2).

**Tabela 2.** Rezervoari za vodu u opštini Budva

Naziv rezervoara	Lokacija	Zapremina (m <sup>3</sup> )	Kota dna (m)	Kota preliva (m)
"Spas"	Budva	750	62,0	66,0
"Topliš"	Budva	2000	62,0	66,0
"Podličak"	Miločer	2500	81,5	85,5
"Reževići"	Rijeka Reževića	100	136,0	134,0
"Katun"	Katun Reževića	100	220,0	223,0
"As"	Perazića do	100	75,0	78,0
"Petrovac"	Petrovac	500	75,0	79,0
<b>UKUPNO</b>		6050		

\* Prikazani su samo distribicioni rezervoari koji učestvuju u izravnavanju časovne neravnomjernosti potrošnje vode u sistemu

Veći dio količine vode za potrebe vodosnabdevanja Budve se u vodovodni distribicioni sistem plasira preko sledećih pumpnih stanica:

- Pumpna stanica "Buljarica"
- Pumpne stanice sistema "Podgor"

- Pumpna stanica "Rijeka Reževića"
- Više manjih hidroforskih postrojenja koja su priključena na magistralne cevovode i namenjena su vodosnabdevanju viših zona potrošnje

Takođe, i stanje vodovodne mreže nije zadovoljavajuće, naročito sa aspekta gubitaka, a razlog je njena dotrajalost.

Sa hidrološkog aspekta teritorija opštine Budva ne posjeduje značajnije površinske vodotokove niti stalne izvore slatke vode. Na širem prostoru lokacije nalazi se nekoliko malih površinskih tokova, koji u sušnom periodu presušuju, a more je od lokacije vazdušne linije udaljeno cca 720,0 m.

- **Klimatske karakteristike**, analiza klimatskih elemenata data je na osnovu raspoloživih podataka HMZ Crne Gore. Klimatske karakteristike posmatranog područja uslovljene su njegovim geografskim položajem, nadmorskom visinom, reljefom, biljnim pokrivačem, blizinom Jadranskog mora i ljudskom aktivnosti. Za prikaz klimatskih karakteristika posmatranog područja korišćeni su podaci sa meteorološke stanice Budva koja je najbliža posmatranom području.

Za klimatske prilike ovog kraja, pored uticaja mora, od posebnog je značaja i brdsko-planinsko zaleđe, što se odražava prije svega na temperaturu, padavine i vjetrove.

Klima Budve i okoline ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima, dok su sniježne padavine veoma rijetke.

Zaleđe kao brdovito-planinski kraj, obzirom na veću nadmorsku visinu i planinski reljef, odlikuje se oštrijom klimom i većom količinom padavina.

Na bazi višegodišnjih mjerenja (1961-1990) (B. Radojičić, Geografija Crne Gore: prirodna osnova, Unireks, 1996), srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 8,3 °C u januaru do 24,2 °C u julu. Srednje godišnje temperature vazduha iznose 15,8 °C (tabela 3.).

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (110 dana godišnje sa temperaturom vazduha preko 25 °C, a 29 preko 30 °C), dok zimi vrlo rijetko padnu ispod 0 °C. Visoke ljetnje temperature su posljedica prisustva golih krečnjačkih stijena koje se zagrijavaju, dok visoko zaleđe štiti područje od hladnog vazduha.

**Tabela 3.** Srednje temperature vazduha u °C

Mjesto	Mjesec												God.
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Budva	8,3	8,8	10,1	10,6	13,7	18,0	21,7	24,2	23,7	20,6	16,7	13,1	15,8

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini. Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,7/10 pokrivenosti neba oblacima.

Najviše oblačnih dana ima u decembru, a najmanje u julu i avgustu, dok je učešće vedrih dana suprotno oblačnosti.

Broj prosječnih satl sijanja sunca godišnje iznosi 2.304,2 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul i avgust imaju najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,0 sat dnevno (tabela 4).

**Tabela 4. Srednjomjesečno i godišnje osunčanje u časovima**

Mjesto	Mjesec												God. Σ
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Budva	103,2	105,4	146,9	181,5	242,35	285,3	232,4	232,4	238,8	169,5	101,5	89,9	2.304,2

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578 mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 242 mm, a najmanje u julu i avgustu 26-35 mm (tabela 5). Budva godišnje ima 128 kišnih dana.

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosl u prosjeku 1.578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti).

**Tabela 5. Srednje mjesečne i godišnje sume padavina ( mm)**

Mjesto	Mjesec												God. Σ
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Budva	166	172	152	119	97	62	26	35	116	174	242	217	1.5782

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 28 % od godišnje sume, dok u periodu X-III padne svega 1,2 % godišnje sume.

Što se tiče vazdušnog pritiska on se malo mijenja i kreće se oko 1 bara, a najviši je u oktobru, a najniži tokom ljeta u julu.

Srednja godišnja vlažnost vazduha na Crnogorskom primorju se kreće od 68 - 70 %.

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

Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnim mjesecima vrlo rjetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Pedeset posto vremena godišnje u Budvi je mirno. Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osvježenje. Jugo je vjetar koji duva sa mora i donosi kišu, a najintenzivniji je na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća. Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta i dostiže brzinu i do 80 km/h.

## 2.c. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Predmetna lokacija se nalazi u primorskom dijelu Crne Gore. Priobalni dio Crnogorskog primorja odlikuje se mediteranskom klimom, čije su glavne karakteristike relativno visoke temperature i neravnomjerna distribucija padavina. Male količine padavina u toku ljeta uslovljavaju pojavu izraženog sušnog perioda koji traje mjesec dana, a ponekad i više. Pored toplih i sušnih ljeta, crnogorsko primorje odlikuje se blagim i kišovitim zimama. Ovakve klimatske prilike uslovile su razvoj raznovrsnog biljnog i životinjskog svijeta na ovom području.

- **Flora**, predmetna lokacija se nalazi u primorskom dijelu Crne Gore. Priobalni dio Crnogorskog primorja odlikuje se mediteranskom klimom, čije su glavne karakteristike relativno visoke temperature i neravnomjerna distribucija padavina. Male količine padavina u toku ljeta uslovljavaju pojavu izraženog sušnog perioda koji traje mjesec dana, a ponekad i više. Pored toplih i sušnih ljeta, crnogorsko primorje odlikuje se blagim i kišovitim zimama. Ovakve klimatske prilike uslovile su razvoj raznovrsnog biljnog i životinjskog svijeta na ovom području.

Floru ovog područja karakteriše specifična termofilna zimzelena vegetacija - *makija* koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima. Pojas makije zastupljen je od same morske obale do 300 mnm, karakterišu ga ostaci prvobitnih šuma hrasta crnike (*Quercus ilex*) kojoj je pridružena maginja (*Arbutus unedo*) kao i druge vrste u nižim spratovima. Makija ima veliki prirodni značaj, u prvom redu u zaštiti tla od erozije, ali i kao stanište brojnih biljnih (grmlje, termofilne zeljaste biljke, mahovine) i životinjskih vrsta. Zbog ovih razloga makija je u mnogim djelovima mediteraske Evrope zaštićena.

Na staništima sa silikatnom ili mekanom karbonatnom podlogom, kao i dubljim zemljištima, javlja se listopadna termofilna vegetacija, čije prisustvo ukazuje na prodore planinske klime odnosno hladnih vjetrova, prije svega bure u zimskim mjesecima. Tu su prisutne šume hrasta crnike (*Quercus ilex*), kao i šume hrasta medunca (*Quercus pubescens*) i bijelog graba (*Carpinus orientalis*). Ove sastojine su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom. Osim pomenutih, na priobalnom dijelu mora rastu i mnoge druge biljke poput košćecele (*Celtis australis*), crnog jasena (*Fraxinus ornus*), divlje masline (*Olea europaea* subsp. *oleaster*), smokve (*Ficus carica*), zelenike (*Phillyrea media*), tršlje (*Pistacia lentiscus*), smrdljike (*P. terebinthus*), žukve (*Spartium junceum*), drače (*Paliurus spina christy*), kostrike (*Ruscus aculeatus*), ruzmarina (*Rosmarinus officinalis*), lavande (*Lavendula officinalis*), smilja (*Helichrysum italicum*), dubačca (*Teucrium polium*), gorskog vriska (*Satureja montana*),... Mnoge drvenaste biljke obavija bršljan (*Hedera helix*).

Obalni pojas crnogorskog primorja karakterišu pjeskovite plaže na kojima je zastupljena psamofitna i halofitna vegetacija tj. biljke koje su svojom građom i načinom života adaptirane na život na pjeskovitim, zaslanjenim i slanim podlogama. Predstavnici ove grupe biljaka koji se mogu naći na samoj obali su *Limonium cancellatum*, *Critmnum maritimum*, *Cakile maritime*, *Eringium maritimum* i dr.

Predmetna lokacija i njena šira okolina u potpunosti su urbanizovane (radi se o izgrađenim stambenim objektima sa pratećom infrastrukturom), tako da na njima nisu prisutna prirodna staništa, tj. staništa divlje flore i faune. Stoga, ova lokacija ne spada u zaštićena prirodna područja; na njoj nema staništa i vrsta koje Bernska konvencija definiše kao prioritetna u zaštiti, a od interesa za EU. Na pomenutoj lokaciji nisu prisutne rijetke, proriježene, endemične i ugrožene biljne vrste koje su navedene u „Službeni list Republike Crne Gore”, br. 36/77 i 2/89 i „Službeni list Republike Crne Gore”, br.76/2006. Na predmetnoj lokaciji nema kulturnih i istorijskih spomenika.

U okolini predmetne lokacije, kao i na samoj lokaciji dominantan tip zelenila predstavljaju dvorišta objekata individualnog stanovanja (bašte, vinogradi). Izvjestan broj dvorišta predstavljaju uređenu kategoriju zelenila, gdje dominiraju žive ograde, grupe ili pojedinačna stabla smokve (*Ficus carica*), limuna (*Citrus* sp.), masline (*Olea europea*), nara (*Punica granatum*), vinove loze (*Vitis vinifera*), kivija (*Actinidia deliciosa*), oraha (*Juglans regia*) i slično. Od četinara, najčešći su alepski bor (*Pinus halepensis*) i čempres (*Cupressus sempervirens*). Takođe, u neposrednoj okolini ove lokacije, zastupljene su i druge neautohtone drvenaste vrste kao što su palme (*Cycas* sp. i dr.), maginja (*Arbutus unedo*), magnolija (*Magnolia grandiflora*), lijander (*Nerium aleander*), tuja (*Thuja* sp.), libanski kedar (*Cedrus libani*),...

• **Fauna**, na samoj lokaciji i bližem okruženju lokacije predmetnog objekta, fauna je prilagođen uslovima poluprirodnog staništa koje je izmijenjeno i adaptirano urbanim uslovima. Urbane parcele poput predmetne, karakteriše siromašna fauna. Na pomenutoj lokaciji nijesu

prisutne zaštićene životinjske vrste koje su navedene u "Sl.list RCG", br. 36/77 i 2/89 i "Sl. list RCG", br.76/2006.

Uski primorski pojas, kojem pripada predmetno područje, odlikuje se raznovrsnim staništima i životinjskim zajednicama, a to su staništa i zoocenoze makije, pješčanih plaža i zone morskih talasa.

Staništa i zoocenoze makije, gariga i kamenjara prisutna su u manjoj ili većoj mjeri čitavom dužinom priobalnog pojasa. Posebna staništa su karstni kamenjari sa oskudnom vegetacijom. Životinjsko naselje kamenjara i šibljaka je veoma složeno i predstavlja pravi rezervoar raznolikih vrsta, naročito Invertebrata (beskičmenjaci) među kojima dominiraju Insekti iz reda Coleoptera, Heteroptera, Orthoptera, Diptera, Lepidoptera i dr. Pravo bogastvo ovog prostora je i prisustvo endemične mediteranske vrste leptira *Papilio alexanor* Esp. (sredozemni lastin repak) koji se Rješenjem SRCG iz 1982. godine našao na listi zaštićenih vrsta.

Česti stanovnici makije su i gmizavci, i to šumska kornjača (*Testudo hermanni*), mediteranski gušter (*Algiroides nigropunctatus*), oštroglavi gušter (*Adriolacerta oxycephala*), prugasti (*Elaphe quatuorelineata*), šareni (*Elaphe situla*) ili primorski smuk (*Colubergemonensis*), te blavor (*Ophisaurus apodus*), balkanski zelembać (*Lacerta trilineata*) i dr. Sve ove vrste zakonom su zaštićene u Crnoj Gori ("Sl. List RCG", br. 76/06).

Makiju naseljavaju i ptice, kao npr. grmuše (vrste roda *Sylvia* sp.), sjenice (vrste roda *Parus* sp.), kratkoprsti kobac (*Accipiter brevipes*), ušati ćuk (*Otus scops*), vrabac (*Passer domestic*), mediteranske vrste pjevačica i druge. Većina ovih vrsta su zakonom zaštićene i spadaju u indikatorske vrste za IBA područja (International Bird Area – područja od međunarodnog značaja za ptice).

Od sisara je karakteristično prisustvo šakala (vrste roda *Canis*), koji se neredovno pojavljuje u najužem priobalnom pojasu. U široj okolini ovog područja može se sresti i lisica (*Vulpes vulpes*), te sitniji sisari poput ježa (*Erinaceus concolor*) ili miševa (vrste roda *Apodemus*). Staništa su uglavnom u raznim stadijumima degradacije, a ugroženost predstavljaju požari, neregularna gradnja objekata i infrastruktura.

Staništa i zoocenoze zone mlata morskih talasa obuhvataju pojas koji se direktno naslanja na morsku obalu, tj. prostor koji uobičajeno zahvataju morski talasi. Pojas je veoma uzan (širine 2-3 m) i naseljavaju ga puževi (lat. *Gastropoda*) od kojih su najzastupljeniji priljepci (*Patella* sp.), školjke (lat. *Bivalvia*) i to srčanka, nojeva lađica i dr, kao i morske krabe (vrste reda *Decapoda*) koje izlaze na kopno.

Na ovom području prisutne su mnoge vrste beskičmenjaka, a insekti su najbrojniji (predstavnicima Plecoptera, Trichoptera, Ephemeroptera, Diptera,...).

• **Karakteristike pejzaža**, sa aspekta topografije, šira okolina predmetnog područja može se tretirati kao prostor koji je u blagom nagibu prema moru (prostor niže nadmorske visine) i brdoviti dio. Ukoliko bi izvršili tipizaciju šireg područja na osnovu karakteristika prirodnih vrijednosti, stepena antropogenog uticaja i prisustva stvorenih struktura, uočili bi tri tipa pejzaža:

- pejzažni izgled koji je tipičan za primorski pojas i obrastao je makijom i garigom (rezultat degradacije makije),
- pejzaž srednje visoke šume (prisutan je na uzvišenjima, a najčešće ga čini pejzaž mješovite šume) i

- antropogeni ili kulturni pejzaž (nastao je kao rezultat velikih antropogenih zahvata, a odnosi se na prostore sa brojnim stvorenim strukturama, prirodna i kulturna baština).

Osnovna karakteristika primorskog pejzaža ogleda se u skladu dva prirodna kontrasta: vječnozeleno tvrdolisne vegetacije – makije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Makija je najrasprostranjeniji oblik drvenaste mediteranske vegetacije i ona obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine. U ovom pejzažu uočava se kontrast mora i relativno strmog planinskog dijela koji se nalazi u njegovom zaleđu. Inače, smatra se da je makija danas najvažniji ekosistem Mediterana. Iako predstavlja degradacioni stadijum vegetacije, nastao kao rezultat antropogenog djelovanja, ima višestruki značaj. Štiti zemljište od erozije i predstavlja staništa mnogih mediteranskih životinjskih vrsta. Ovaj tip vegetacije ima i estetsko značenje jer on upravo daje karakterističnu pejsažnu arhitekturu Mediteranu. Mnoge biljke su aromatične, pa cijelom području daju specifičan miris (upotrebljavaju se i u tradicionalnoj mediteranskoj kuhinji).

Zbog svega navedenog, poslednjih godina u većini mediteranskih zemalja postoji trend zaštite i očuvanja makije, iako se ovaj tip staništa ne nalazi na zvaničnim evropskim listama zaštićenih staništa. U Crnoj Gori makija nema nikakav status zaštite, kao ni biljne vrste koje je izgrađuju.

- **Pregled zaštićenih objekata** - Područje opštine Budva je poznato po bogatom kulturnom nasljeđu koje čini veliki broj kulturno istorijskih spomenika, a najznačajniji je Stari grad Budva, nalazi se na samoj obali mora i skriva bogatu istorijsku prošlost, koja počinje od V vijek p.n.e . Pored Starog grada opština Budva ima veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, među kojima je veliki broj manastira i manjih crkava. Svi ti spomenici živo dokumentuju prohujala istorijska i društvena dešavanja na prostoru Budvanske rivijere. Među najpoznatije kulturno istorijske spomenike spadaju crkva Sv.Ivana, sagrađena u VII vijeku, crkva Santa Maria in Punta iz 840 god., crkva Svete Trojice iz 1804.

Sjeverno od Budve nalazi se manastir Stanjevici, u kojem je 1798. god. izglasan prvi Crnogorski zakonik. Najznacajniji i najviše pominjani manastir, centar pismenosti kod Paštrovica. Nalazi se iznad grada-hotela Sveti Stefan. Cine ga tri crkve, u kojima su pojedine freske iz XVII vijeka.

Na samoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta, te iz tih razloga nijesu potrebne dodatne mjere zaštite niti uslovi uređenja prostora sa stanovišta zaštite prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara.

- **Naseljenost i koncentracija stanovništva** - broj stanovnika i domaćinstava za opštinu Budva prema podacima Popisa od 1948 do 2011. god. prikazan je u tabeli 6 (Statistički godišnjak CG od 2011.god.).

**Tabela 6. Stanovništvo, domaćinstva i površina opštine Budva**

Broj stanovnika								Površina km <sup>2</sup>
1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2011	
3.822	4.364	4.834	6.106	8.632	11.717	19.909	19.218	122
Broj domaćinstava								
1.096	1.282	1.501	1.854	2.736	3.777	5.218	6.982	

Podaci iz tabele 6 pokazuju da je broj stanovnika i domaćinstava od 1948. do 2011. god. stalno rastao, odnosno od 1948. do 2011. god. broj stanovnika se povećao oko pet puta, a broj domaćinstava više od šest puta. Gustina naseljenosti u opštini Budva prema Popisu iz 2011. god. iznosila je 157,5 stanovnika na 1 km<sup>2</sup> i bila je veća u odnosu na sve prethodne popise.



Prikaz rodne strukture stanovništva za 2011. god. prikazan je u tabeli 7.

**Tabela 7.** Rodna i starosna struktura stanovništva u opštini Budva

Mjesto	Ukup.stan.	Muško	Žensko
Budva	19.218	9.224	9.994

Demografski pokazatelji u Opštini Budva od 2012 do 2015. god. prikazani su u tabeli 8.

**Tabela 8.** Demografski pokazatelji u Opštini Budva

Godina	Broj stanovni	Stopa prirodnog	Stopa nataliteta	Stopa mortasl
2012	19.245	3,8	10,9	7,1
2013	19.451	9,3	16,5	7,2
2014	19.837	9,0	15,8	6,9
2015	20.523	5,8	15,0	9,2

Prema Statističkom godišnjaku CG za 2016. god. broj zaposlenih u Opštini Budva u 2015. god. iznosio je 12.944 stanovnika, a od toga broj žena je bio 5.814 (44,9 %) a muškaraca 7.130 (55,1 %).

Struktura aktivnog stanovništva po nekim granama privrede na osnovu statističkih podataka iz Popisa 2011. god. pokazuje da je najviše stanovništva radilo u hotelima i restoranima, trgovini i državnoj upravi.

Prema Statističkom godišnjaku CG za 2011. god. broj zaposlenih u opštini Budva u 2010. god. iznosio je 10.587 stanovnika, a od toga broj žena je bio 6.998 (66,1 %), a muškaraca 3.589 (33,9 %). Najviše stanovništva radi u hotelima i restoranima, trgovini i državnoj upravi.

Uže okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada relativno gusto naseljenom području uz napomenu da se u toku turističke sezone, koja je zadnjih godina sve duža, broj posjetilaca Budve se enormno povećava, zbog velikog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

- **Podaci o postojećim objektima i infrastruktura** - uže okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada relativno gusto naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, koja je zadnjih godina sve duža, broj posjetilaca značajno povećava, zbog njegove atraktivnosti, kao i velikog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Sa južne strane lokacije nalazi se autobuska stanica. Sa svih ostalih strana lokacije nakon ulice nalaze se stambeni i stambeno-poslovni objekti.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie postoji prilazna saobrađajnica, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektroenergetska mreža i TT mreža, tako da će predmetni objekat biti obezbijeđeni navedenim infrastrukturnim sadržajima potrebnim za njegovo normalno funkcionisanje.

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

#### 3.a. Opisu fizičkih karakteristika projekta

Od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, Investitoru su izdati UTU-vi br. **06-061-834/4**, od 01.04.2019. god., za građenje objekta na urbanističkoj parceli br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva.

Idejnim arhitektonskim rješenjem je predviđena izgradnja Apartmansko-poslovnog objekta, spratnosti 2G+P+6.

Objekat se sastoji od 3 lamele sa zasebnim ulazima: lamela A, lamela B i lamela C. U prizemlju su predviđeni lokali.

Na zahtjev Investitora objekat će se izvoditi u u 4 faze, i to:

- **Faza I:** približno 2/3 površine garaža, prizemlje Lamele A sa lokalima LA01 i LA02 i svih 6 spratova Lamele A
- **Faza II:** prizemlje lamele B sa lokalom LB03 i 6 spratova lamela B
- **Faza III:** približno 1/3 površine garaža, prizemlje Lamele C sa lokalima LC04 i LC05, I, II i III sprat Lamele C
- **Faza IV:** IV, V, i VI sprat Lamele C

**Garaža G2:** na koti -5,60 m, predviđena je za parkiranje 116 putničkih automobile, a u njoj su još planbirane i tehničke prostorije, stepeništa i liftovska jezgara sa sa tampon zonama. Spratna visina garaže je 2.80 m.

**Garaža G1:** na koti -2,80 m, predviđena je za parkiranje 116 putničkih automobile, a u njoj su još planbirane i tehničke prostorije, stepeništa i liftovska jezgara sa sa tampon zonama. Spratna visina garaže je 2.80 m.

**Prizemlje:** apartmanski djelovi su zasebne celine i sastoje se od od ulaznog hola, zatim hodnika iz kog se pristupa na stepenište za spratove i garažu i liftovima. U lameli A je projektovano jedno, u Lameli B dva a u Lameli C trili ftovska jezgra. Poslovni dio se sastoji od 5 lokala. Lokal 01 i 02 su u zoni lamele A, lokal 03 je u zoni lamele B i lokali 04 i 05 su u zoni lamele C. Lokalima se pristupa sa postojećih saobraćajnica i trotoara na istočnoj i zapadnoj strani.

#### **I sprat:**

**LAMELA A** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 1 lifta i 8 apartmana – 6 jednosobnih, 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

**LAMELA B** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 2 lifta i 12 apartmana –11 jednosobnih i 1 dvosobniapartman.

**LAMELA C** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 3 lifta i 19 apartmana – 1 studio apartman, 15 jednosobnih, 2 dvosobna i 1 trosoban apartman.

**II, III, IV i V sprat** imaju identičnu organizaciju kao prvi sprat, osim u lameli B:

**LAMELA A** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 1 lifta i 8 apartmana – 6 jednosobnih, 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

**LAMELA B** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 2 lifta i 12 apartmana – 10 jednosobnih i 2 dvosobna apartmana.

**LAMELA C** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 3 lifta i 19 apartmana – 1 studio apartman, 15 jednosobnih, 2 dvosobna i 1 trosoban apartman

**VI sprat:**

**LAMELA A** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 1 lifta i 5 apartmana - 4 jednosobna i 1 četvorosobnog apartmana.

**LAMELA B** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 2 lifta i 4 apartmana - 2 jednosobna, 1 dvosobnog i 1 trosobnog apartmana.

**LAMELA C** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 3 lifta, zajedničke prostorije i 6 apartmana – 3 jednosobna, 2 dvosobna i jedan četvorosobni apartman.

Ukupan broj apartmanskih jedinica u objektu po lamelama iznosi:

Lamela A – 45 apartmana

Lamela B – 64 apartmana

Lamela C – 101 apartmana

Ukupan broj apartmanskih jedinica u cijelom objektu, iznosi 210 apartmana.



*Slika 7. Render budućeg predmetnog objekta*

### **3.b. Veličina i nacrt objekata, opis proizvodnog procesa i tokova proizvodnje**

Fasada objekta je obložena termoizolacionom oblogom tipa "Demit". Dio fasadnih površina oblaže se pločama od prirodnog kamena.

Krov je ravan, neprohodan, sa potrebnim padovima i slojevima za termo i hidroizolaciju. Iz projektovane zajedničke prostorije u lameli C na nivou krova omogućen je izlazak na krov radi popravki i održavanja. Spoljna vrata i prozori i su od aluminijumske bravarije.

Ograde na terasama predviđene su od čeličnih kutijastih profila.

Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju adekvatnom hidroizolacijom.

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom ubijeloj boji. U kuhinji je predviđeno oblaganje keramičkim pločicama do 1.6 m visine, dok se dio iznad njih malteriše i boji polikolor bojom. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona. U svim prostorijama, predviđena je podna keramika kao završna podna obloga, osim u spavaćim sobama gde je predviđen parket kao završna obloga. Unutrašnja stolarija je predviđena od kvalitetne suve hrastovine ili drugog drveta.

Obračun površina je dat u sledećim tabelama.

**Tabela 9. Obračun površina faze I**

<b>FAZA I</b>	<b>NETTO/m<sup>2</sup>/</b>	<b>BRUTO/m<sup>2</sup>/</b>
Garaža G2	*2003,36	*2110,10
Garaža G1	*2003,36	*2110,10
Prizemlje	400,62	439,25
I Sprat	470,74	535,86
II Sprat	470,74	535,86
III Sprat	470,74	535,86
IV Sprat	470,74	535,86
V Sprat	470,74	535,86
VI Sprat	368,79	418,89
<b>Ukupno:</b>	<b>*4006,72+3123,11</b>	<b>*4220,20+3537,44</b>

**(\*) ne ulazi u obračun BRGP**

**Tabela 9a. Obračun površina faze II**

<b>FAZA II</b>	<b>NETTO/m<sup>2</sup>/</b>	<b>BRUTO/m<sup>2</sup>/</b>
Prizemlje	665,75	710,00
I Sprat	651,77	745,53
II Sprat	649,20	741,53
III Sprat	649,20	741,53
IV Sprat	649,20	741,53
V Sprat	649,20	741,53
VI Sprat	336,72	384,53
<b>Ukupno:</b>	<b>4251,04</b>	<b>4806,18</b>

**Tabela 9b. Obračun površina faze III**

<b>FAZA III</b>	<b>NETTO/m<sup>2</sup>/</b>	<b>BRUTO/m<sup>2</sup>/</b>
Garaža G2	*1650,47	*1729,60
Garaža G1	*1650,47	*1729,60
Prizemlje	895,42	959,88
I Sprat	1039,38	1176,81
II Sprat	1039,38	1176,81
III Sprat	1039,38	1176,81
<b>Ukupno:</b>	<b>*3300,94+4013,56</b>	<b>*3459,20+4490,31</b>

(\*) ne ulazi u obračun BRGP

**Tabela 9c. Obračun površina faze IV**

<b>FAZA IV</b>	<b>NETTO/m<sup>2</sup>/</b>	<b>BRUTO/m<sup>2</sup>/</b>
IV Sprat	1039,38	1176,81
V Sprat	1039,38	1176,81
VI Sprat	571,48	647,42
<b>Ukupno:</b>	<b>2650,24</b>	<b>3001,04</b>

**UKUPNO NETTO/m<sup>2</sup>/** 14 037,95  
(bez garaže)

**UKUPNO BRUTO/m<sup>2</sup>/** 15 834,97  
(bez garaž)

### 3.c. Moguć kumulativni sa efekat

Na planiranoj lokaciji ne postoje projekti i objekti koji mogu imati uticaj na predloženi ili obratno, pa se shodno tome i ne očekuje bilo kakv kumulativnan uticaj.

### 3.d. Korišćenje prirodnih resursa i energije

Prilikom izgradnje projekta doći do zauzimanja zemljišta, dok se drugi prirodni resursi neće koristiti.

### 3.e. Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada

Otpad koji će se stvarati u toku izgradnje, kao što su iskopana zemlja, građevinski i drugi materijal, će nakon završetka radova biti uklonjeni. Čvrsti komunalni otpad nastao u toku gradnje će biti odlagan u kontejnere, čije će seredovno pražnjenje, ugovoriti sa lokalnim komunalnim preduzećem u skladu sa zakonom. U toku izgradnje predmetnog projekta neće se stvarati opasan otpad.

Tehnološke vode od pranja garaže, mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva vozila, pranja tih površina, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju, propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i

odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Izdvojena ulja, maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad, sakupljaju se i odlažu u posebnu hermetički zatvorenu burad. Vlasnik opasnog otpada (mulj iz separatora), dužan je da isti povjeri privrednom društvu ili preduzetniku koji ispunjava uslove utvrđene posebnim propisom.

### **3.f. Zagađivanje, štetno djelovanje i izazivanje neprijatnih mirisa**

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i podzemnih voda moglo bi ugroziti nekontrolisano curenje i ispuštanja ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije, kao i nekontrolisano prosipanje boja, rastvarača i sredstava za hidroizolaciju koji će se koristiti u toku izgradnje objekta. Uz korišćenja mjera tehničke zaštite, koje vrši nadzorni organ u toku izgradnje objekta opepojave su malo vjerovatne.

Tokom izvođenja radova na izgradnji će biti prisutan povećan nivo buke usled radagrađevinskih mašina. Najnepovoljniji efekti povećanja nivoa buke odražavaju se direktno na gradilištu. Zaposleni radnici na izvođenju radova problem buke rješavaju odgovarajućom HTZopremom.

U toku izvođenja radova može doći do zagađenja uljima, mazivima i naftnim derivatima izgrađevinskih mašina, ali je uz primjenu mjera zaštite pri rukovanju ovim mašinama, zabranimanipulacije ovim sredstvima na gradilištu i upotrebnom novih i ispravnih mašina ova mogućnostje svedena na minimum.U toku redovnog rada postrojenja ne postoji opasnost od zagađivanja vodotoka.

Svi navedeni uticaji na životnu sredinu su umjereni, naročito zato što je većina privremenog karaktera (traju samo u periodu gradnje objekata) i primjenom odgovarajućih mjera zaštite moguće ih je eliminisati nakon perioda izgradnje.

### **3.g. Rizik nastanka udesa**

Primjenom izabranog tehničkog rješenja, akcidentne situacije svedene su na minimum. Do najvećeg negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije objekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta, a prije svega požara, zemljotresa i procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije i motornih vozila.

Svi navedeni uticaji na životnu sredinu su umjereni, naročito zato što je većina privremenog karaktera (traju samo u periodu gradnje objekata) i primjenom odgovarajućih mjera zaštitemoguće ih je eliminisati nakon perioda izgradnje.

### **3.h. Rizici za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo)**

Uticaji izgradnje planiranog projekta na kvalitet vode i zemljišta se ne očekuju pa ni negativni uticaj na zdravlje ljudi. Zagađenje vazduha i proizvodnja buke tokom izgradnje objekata su negativni uticaji kojima su izloženi zaposleni na izgradnji objekta kao i stanovništvo u bližoj okolini. Ovi uticaji su prisutnisamo za vrijeme izgradnje i mogu se efikasno kontrolisati kroz pravilno planiranje i striktnosprovođenje mjera zaštite na radu. U slučaju akcidentnih situacija uz pravilno postupanje u skladu sa procedurama neće doći do ugrožavanja zdravlja ljudi.

## **4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU**

### **4.a. Veličini i prostornom obuhvatu uticaja projekta**

Površina predmetne parcele shodno Idejnom projektu je 4.651,00 m<sup>2</sup>, dok je površina pod objektom 2.109,13 m<sup>2</sup>. Bruto površina cjelokupnog objekta iznosi 15.834,97 m<sup>2</sup>.

### **4.b. Priroda uticaja**

Tokom izvođenja projekta, osim površine lokacije, djelimično obrasle sitnim rastinjem na kojoj se planira realizacija projekta, nema gubitaka i oštećenja biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa.

Naime, sve pobrojane vrste su pokretljive i za svoj život koriste mnogo veće prostore od ovoga tako da je za očekivati da će se one koje su tu već nastanjene migrirati i pronaći nova odgovarajuća staništa u neposrednom okruženju. Osim toga, projektom je predviđeno ozelenjavanje ove zone vrstama koje su karakteristične za ovo podneblje, pa je za očekivati je da će se neke od ovih vrsta vratiti.

Tokom izvođenja građevinskih radova, buka koju proizvode građevinske mašine i sam process izgradnje, imaće negativan uticaj po faunu ovoga prostora. Ovo se naročito odnosi na ptice koje su najosjetljivije na buku tokom gniježđenja, kao i na gmizavce koji su osjetljivi na sve vidove vibracija. Nakon završetka radova i prestanka buke za očekivati je da će ovaj negativni uticaj u potpunosti prestati i da će se ptice nesmetano gniježditi u ovoj zoni ili njenoj okolini kao i prije izvođenja radova. Isto važi i za gmizavce koji će se ponovo naseliti u ili izvan projektne zone.

U toku izvođenja projekta neće doći do gubitaka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina, jer na lokaciji nema nalazišta mineralnih sirovina.

### **Uticaj na zaštićene i ugrožene vrste, njihova staništa i ekološki osjetljiva područja**

Uticaja neće biti jer na predmetnoj lokaciji nisu prisutne zaštićene biljne i životinjske vrste koje su navedene u ("Sl. list RCG", br. 36/77 i 2/89 i 76/06), kao ni njihova staništa.

### **Pejzaž**

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

### **Vode**

Uticaj izvođenja radova na kvalitet neće biti jer u blizini nema vodotoka.

### **Zemljište**

Uticaj na zemljište može bititokom izgradnje je neizbježno, pogotovo kod zemljanih radova, te je neophodnotretirati taj otpad na odgovarajući način, propisan zakonom i podzakonskim aktima i primjerenodobroj praksi. Treba naglasiti da otpad koji nastaje u toj fazi neće imati karakter opasnog otpada. Jedini izvor opasnog otpada mogu biti ulja iz građevinskih mašina, nafta i

derivati, ukoliko seskladište ili ispuštaju iz bilo kog razloga na samom lokalitetu. Predviđa se korišćenje prirodnih materijala tokom izgradnje i korišćenje ekološki prihvatljivih materijala (izolacija, spoljašnje i unutrašnje boje). Generisanje komunalnog i drugog otpada u periodu tokom korišćenja objekta je minimalno. Planom je kroz mjere zaštite predviđeno sakupljanje i odlaganje otpada u toku gradnje. Osiguranje uslova za odvojeno prikupljanje i finalno odlaganje na sanitarne deponije će minimalizovati negativan uticaj na okolinu.

### **Vazduh**

Prilikom izgradnje do narušavanja kvaliteta vazduha može doći usljed:

- uticaja lebdećih čestica (prašina) koje nastaju usljed iskopa,
- uticaja izduvnih gasova iz kamiona i mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji projekta i
- usljed transporta različitih materijala prilikom prolaska kamiona i mehanizacije.

Imajući u vidu veličinu projekta, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

### **Buka**

Uticaj buke tokom građevinskih radova će biti većeg obsega, ali s obzirom da je privremen i lokalizovan na užu lokaciju izvođenja radova ovaj uticaj je ocijenjen kao prihvatljiv.

## **4.c. Priroda prekograničnog uticaja**

S obzirom da je projektom planirana izgradnja Apartmansko - poslovnog objekta, način rada i projektovanje uz uvažavanje svih standarda i zahtjeva za očuvanje životne sredine, realizacija ovog projekta neće imati značajniji uticaj na kvalitet životne sredine na užem području, pa samim tim ni prekograničnih uticaja na susjedne zemlje.

## **4.d. Jačina i složenost uticaja**

Uticaji za vrijeme eksploatacije uz primjenu mjera zaštite i strogo poštovanje ekološki prihvatljivog protoka, kao jednog od najvažnijih faktora zaštite vodenog ekosistema i obaveznu primjenu mjera zaštite i kontrole u slučaju akcidenata su prihvatljivi.

## **4.d. Vjerovatnoća uticaja**

Uticaji na okolinu za vrijeme izgradnje su nezaobilazni, ali će planiranim mjerama biti svedeni na minimum, a sve površine koje će biti zauzete ili pod direktnim uticajem građenja će odmah nakon završetka izgradnje objekta će biti dovedene u prvobitno stanje.

## **4.f. Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja**

Navedeni uticaji na životnu sredinu su privremenog karaktera i traju samo u periodu izgradnje objekata.



#### **4.g. Kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata**

Ne očekuje se kumulativni uticaj ovog projekta sa drugim projektima.

#### **4.h. Mogućnosti efektivnog smanjivanja uticaja**

Negativni uticaji, s obzirom da se radi o Apartmansko - poslovnom objektu nijesu izraženi. Mogućnosti smanjenja negativnih uticaja u toku realizacije projekta su kroz projektovanje uz uvažavanje standarda izgradnje uz uvažavanje zaštite životne sredine i primjenu planiranih mjera zaštite i kontrole omogućile minimalni uticaj na okolinu.

## 5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

### a) Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada

Izgradnja i eksploatacija projekta, neće predstavljati veći izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica pripreme i izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera. Ovi uticaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa određene količine materijala za temelje objekta, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Kao posljedica funkcionisanja objekta tokom vremena ne mogu se javiti uticaji koji bi izazvali značajne poremećaje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije, koje su pri normalnom radu objekta svedene na minimum.

Pod akcidentnim slučajevima se smatraju nepovoljni događaji nastali tokom eksploatacije projekta, bilo zbog havarija ili zbog dejstva više sile.

Izdvojena ulja, maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad, sakupljaju se i odlažu u posebnu hermetički zatvorenu burad. Vlasnik opasnog otpada (mulj iz separatora), dužan je da isti povjeri privrednom društvu ili preduzetniku koji ispunjava uslove utvrđene posebnim propisom.

### b) Korišćenja prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Što se uticaja na tlo i zemljište tiče (promjena lokalne topografije, erozija tla, klizanje zemljišta i slično) izgradnjom predmetnog projekta neće doći do njihove promjene. Naime, lokacija projekta je na ravnom terenu i neće dovesti do topografskih promjena, erozije tla i klizanja zemljišta.

Neadekvatno odlaganje otpada (građevinski šut i materijal iz otkopa) može dovesti do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta. Takođe, ukoliko se na lokaciji projekta vrši zamjena ulja i punjenje rezervoara kamiona i građevinskih mašina gorivom može doći usljed prosipanja ulja ili goriva do zagađenja zemljišta. Ovaj uticaj je ograničenog vremenskog trajanja, odnosno do momenta završetka projekta.

Na ostale uticaje izgradnja objekta neće uticati.

## **6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA**

Mjere koje će se preduzeti u cilju sprječavanja smanjenja ili uklanjanja štetnog uticaja moraju biti unaprijed osmišljene i moraju se odvijati kroz sve faze realizacije projekta:

- fazu planiranja i pripreme izgradnje,
- fazu izgradnje i
- fazu redovnog funkcionisanja projekta.

### **6.a. Mjere predviđene zakonom i drugim propisima**

#### **Mjere zaštite koje se realizuju prije izgradnje projekta**

Pripremni radovi na lokaciji, izvode se sa ciljem stvaranja uslova za normalno i sigurno izvođenje radova na izgradnji objekta, a obuhvataju izradu ograde gradilišta, geodetsko obilježavanje položaja novog objekata, i sve neophodne iskope.

U cilju ispunjenja potrebne stabilnosti i funkcionalnosti konstrukcije, ista treba biti izabrana prema propisima za ovakvu vrstu objekta.

Takođe, izvođač je obavezan da se upozna sa geološkim i hidrogeološkim karakteristikama terena.

Prije početka radova neposredno na prilazu gradilištu, mora se postaviti tabla na kojoj će pored informacije o Izvođaču i Investitoru radova, biti ispisani znaci upozorenja.

Planom organizacije predviđena je kontinuirana izgradnja i svi pripremni radovi koji su predviđeni, prilagođeni su uslovima takve izgradnje.

Pri korišćenju javnih saobraćajnica i puteva izvođač radova će to obavljati na propisan način, tako da ne ometa odvijanje normalnog saobraćaja.

Za uređenje unutrašnjih saobraćajnica, prilaz, istovar i utovar građevinskog materijala treba da postoji siguran transportni put kao i utovarno – istovarne površine.

Sve građevinske mašine i sredstva za rad potrebno je postaviti na bezbjedno - odgovarajuće mjesto s obzirom na vrstu posla koji se obavlja na gradilištu. Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa iz zaštite na radu od ovlašćene institucije. Za rukovanje i održavanje navedenih sredstava rada može se povjeriti samo licu koje je stručno osposobljeno za takav rad i ispunjava određene uslove u smislu stručne, zdravstvene i druge podobnosti o čemu se mora voditi evidencija.

Nakon završetka građevinskih radova neophodno je urediti korišćeni prostor, shodno Glavnom projektu uređenja terena.

Planom ozelenjavanja predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagadivanje. Formiranje zelenih površina na kompleksu objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

#### **Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta**

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

- Prije početka radova gradilište mora biti obezbijeđeno od neovlašćenog pristupa i prolaza svih lica, osim radnika angažovanih na izvođenju radova, radnika koji vrše nadzor, radnika koji vrše inspekcijски nadzor i predstavnika investitora

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban Elaborat o uređenju gradilišta i radu na gradilištu, sa tačno definisanim mjestima o skladištenju i odlaganju materijala koji će se koristiti prilikom izvođenja radova, sigurnost radnika, saobraćaja, kao i zaštite neposredne okoline kompleksa.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja goriva, derivata i mašinskog ulja.
- Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima.
- Brzina saobraćaja prema objektu moraseograničitina 10 km/h, a imanje ako se to zahtjeva.
- Izvođač radova je obavezan da izvrši pravilan izbor građevinskih mašina sa emisijom buke i vibracijama, koje ne prelaze dozvoljene vrijednosti u životnoj sredini pri radu, a to su za buku 60 dB(A) zadnevne, 60 za večernjei 50 dB(A) zanoćne, za zone pod jakim uticajem buke koja potiče od drumskog saobraćaja, a kojima najviše odgovara lokacija objekta.
- Radi smanjenja aeroxagađenja izgradnji treba izvoditi u uslovima kada nema vjetra, da bi se izbjeglo veliko dizanje prašine.
- U sušnom periodu neophodno je kvašenje dijela materijala koji sadrži sitne čestice-prašinu.
- Izgradnju objekata treba izvoditi u dnevnim uslovima da bi uticaj na okolinu sa stanovišta buke bio manji.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

### **Mjere za zaštitu vazduha**

- Upotreba sertifikovanih građevinskih mašina i poštovanje strogo definisanih normi Projektom zaštite na gradilištu, kako za građevinske mašine tako za sva ostala prevozna sredstva koja će se koristiti za transport materijala i opreme.
- Dobro organizovanje puteva na gradilištu koje će omogućiti funkcionisanje bez zastoja i negativnih uticaja na okolinu i saobraćaj u okolini gradilišta, kao i korišćenje goriva sa malimsadržajem sumpora.
- Organizovanje puteva vršiti u zavisnosti od potreba za materijalom, vrste materijala i količineunutrašnjeg transporta, transportnih sredstava i dinamike izvođenja radova.
- Svi putevi u zoni gradilišta moraju biti opremljenidodatnom saobraćajnom signalizacijom, posebno na mjestima na kojima gradilišni puteviizlaze na puteve višeg reda ili se ukrštaju sa njima. Na mjestima izlaska gradilišnih vozila sablatnjavim točkovima na puteve višeg reda predvideti mjesta i obavezu za čišćenje guma, kakose blatom na kolovozu ne bi ugrozila bezbjednost saobraćaja.

- Neminovna posljedica izvođenja građevinskih radova (iskop, utovar i istovar materijala) je i disperzija lebdećih čestica i zagađenje vazduha sa njima, pa je potrebno da se tokom izvođenjatih radova primjenjuju sve mjere neophodne da bi disperzija lebdećih čestica u vazduhu bila što manja. Jedna od obaveznih zaštitnih mjera, kojima će se sprečavati, odnosno smanjivati stvaranje prašine, je redovno prskanje vodom površina sa kojih se najviše emituje prašina. Nataj način će se smanjiti onečišćenje vode, tla i atmosfere.

### **Mjere za zaštitu od buke**

Mjere za zaštitu od buke se preklapaju sa dijelom mjera koji je predviđen za zaštitu vazduha od emisija izduvnih gasova tokom rada građevinskih mašina, s obzirom da je glavni izvor buke u toku izvođenja radova upravo rad ovih mašina.

- Upotreba ispravne mehanizacije i atestiranih transportnih sredstava koja su, prema evropskim standardima, klasifikovana u kategoriju sa što manjom emisijom buke.
- Radove u blizini kuća ograničiti u skladu sa zaštitom od buke.
- Ukoliko se u toku izvođenja radova, naročito u blizini naselja, zbog karakteristika terena poveća nivo buke, moguće je organizovati postavljanje zvučnih barijera.
- Kretanje teških vozila pri prolasku kroz naselja, ka lokaciji izvođenja radova, planirati usuradnji sa lokalnom saobraćajnom policijom.
- Strogo voditi računa o kretanju teških vozila u blizini škola, bolnica ili drugih osjetljivih područja i ukoliko je to moguće potpuno ih zaobići.
- Pri utovaru iskopanog materijala i istovaru materijala za gradnju voditi računa o mjerama zaštite kako bi proizvedena buka imala što manji uticaj na okolinu.

### **Mjere za zaštitu voda**

- Upotreba ispravne mehanizacije koja zadovoljava standarde i njihovo redovno održavanje.
- Servisiranje i radove na održavanju vozila i mehanizacije treba izvoditi u zato specijalizovanim radionicama.
- Ispuštanje goriva i maziva u vodotok je zabranjeno, a akcidente odmah sanirati.
- Građevinska mehanizacija, vozila i druge mašine na gradilištu, zahtijevaju redovno snabdijevanje sa naftnim derivatima i mazivima za pogon i održavanje. Zbog negativnog uticajana okolinu ovo snabdijevanje treba vršiti na najbližoj benzijskoj pumpi kako bi se izbjegla manipulacija naftnim derivatima na lokaciji izvođenja radova, a samim tim i mogućnost zagađivanja vodotoka i zemljišta u slučaju prosipanja. Ukoliko to nije moguće (zbog velike udaljenosti), sprovoditi mjere osiguranja od prosipanja na okolno zemljište osiguranjem zaštitne posude (tankvane) ispod pretakačkog mjesta.
- Parkirališta i slične površine moraju biti nepropusne za vodu i naftne derivate i te površine moraju biti ograničene ivičnjacima.
- Na parkirnim mjestima se ne smije prati, održavati ili popravljati vozila. Dozvoljeni su samodnevni pregledi vozila.
- Potrebno je predvidjeti sve potrebne mjere, koje obezbjeđuju zaštitu podzemnih i površinskih voda, te drugih prirodnih dobara od zagađivanja sa otpadnim uljima, naftnim derivatima, te otpacima, koji nastaju pri održavanju vozila i mašina.
- Zaustaviti radove u slučaju obilnih kiša i zaštititi lokacije radova od poplavlivanja i/ili od ispiranja.

### **Mjere za zaštitu zemljišta**

- Rad građevinskih mašina i transport materijala ima za posledicu mogući negativan uticaj na kvalitet zemljišta. Kako bise izbegla mogućnost zagađenja zemljišta, treba smanjiti manipulaciju naftnim derivatima na lokaciji gradnje, a ukoliko je to moguće potpuno je izbeći. Takođe je neophodno osigurati odprosipanja na okolno zemljište, mjesta na kojima se, zbog nemogućnosti da se obavi na drugoj lokaciji, mora izvršiti manipulacija ovim sredstvima i to obezbjeđenjem zaštitne posude (tankvane) ispod pretakačkog mjesta.
- Iskopani, a neutrošeni materijal nije dopušteno odlagati na šumske i poljoprivredne površine "divlja" odlagališta, već odvoziti sa lokacije u dogovoru sa lokalnim komunalnim preduzećem ili drugim preduzećima sa kojim se sklopi poseban ugovor o preuzimanju i korišćenju tog materijala.
- Izvođačima radova treba strogo naglasiti odgovornost čuvanja okolne vegetacije i zemljišta unutar i izvan građevinske zone.
- Na lokaciji gradilišta osigurati kontejnere za izdvojeno odlaganje otpada kao što su komunalni otpad, ambalažni otpad, građevinski otpad, drveni otpad, koji će u dogovoru sa lokalnim komunalnim preduzećem ili drugim sakupljačima otpada biti recikliran ili odvožen na odgovarajuću deponiju.
- Ispuštanje goriva i maziva u zemljište je zabranjeno, a akcidente odmah sanirati.
- U slučaju jačeg vjetrova obavezna je zaštita lokacije prikupljanja otpada od raznošenja materijala vjetrovom u okolinu.

### **Mjere zaštite u toku redovnog funkcionisanja objekta**

Obzirom da je konstatovano da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, međutim potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- 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 komunalno održavanje i čišćenje objekata i platoa radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postovljene shodno projektu o uređenju prostora.

### **6.b. Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća**

Projektom dokumentacijom za izgradnju objekta projektovano je niz mjera iz oblasti zaštite od požara, koji bitno utiču na povećanje opšteg nivoa bezbjednosti materijalnih dobara u objektu, kao i samog objekta, odnosno stepen otpornosti objekta na požar biće određen u skladu sa standardima i biće prikazan u Elaboratu zaštite od požara.

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za zidove, plafone i podove moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu zaštitu od požara.
- 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 gašenje požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata,

koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenjadaje uz uputstvo proizvođača.

- Investitor je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Investitor je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja.

Plan zaštite od udesa i odgovora na udes, treba da sadržati sljedeće elemente:

- način utvrđivanja i prepoznavanja akcidentne situacije,
- zaduženja i odgovornost svih zaposlenih u slučaju udesa,
- ime, prezime i funkciju rukovodioca smjene,
- metod i proceduru obavještanja zaposlenih i Investitora o udesu,
- proceduru evakuacije i puteve evakuacije zaposlenih do sigurnosnih odstojanja,
- način i vrstu prenosa informacija o udesu između odgovornih nadležnih državnih interventnih službi (MUP-a, hitne, vatrogasne, itd).

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

Tokom izvođenja radova na izgradnji objekta iskopom zemljišta i drugog materijala će se privremeno deponovati određene količine materijala na za to posebno određena privremena odlagalištima kako bi imala što manji uticaj na vodotok. Materijal će nakon postavljanja cjevovoda biti korišćen za zatrpavanje iskopanih kanala i rekultivaciju površina na kojima su izvođeni radovi.

Višak materijala će biti preuzet i transportovan sa lokacije u skladu sa ugovorom koji investitor sklopi sa preduzećem koje će preuzeti materijal.

U skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada ("Sl. list CG", br. 50/12 od 01.10.2012) ova vrsta otpada se skladišti izdvojeno od drugog otpada uz primjenu mjera zaštite da ne dospije u vodotok.

Prema ovom pravilniku građevinski otpad se skladišti odvojeno po vrstama građevinskog otpada i odvojeno od drugog otpada na način da se na zagađuje životna sredina.

Investitor mora obezbijediti da se sa gradilišta izdvoji opasan građevinski materijal radi sprječavanja miješanja opasnog sa neopasnim građevinskim materijalom. Građevinski otpad se prema ovom pravilniku može privremeno skladištiti na gradilištu do završetka građevinskih radova, a najduže godinu dana.

Građevinski otpad (otpadni beton, keramika, opeka i građevinski materijali na bazi gipsa ili mješavina građevinskog otpada sa iskopom može se ponovo upotrijebiti za izvođenje radova na gradilištu gdje je nastao ukoliko zapremina otpada na prelazi 50 m<sup>3</sup>). Preostali građevinski otpad, izvođač radova, ovlašćen od strane investitora, predaje sakupljaču građevinskog otpada ili neposredno postrojenju za obradu građevinskog otpada.

Građevinski materijal se može privremeno odložiti na zemljištu gradilišta. Sav drugi otpad uključujući i inertan otpad biće tretiran i preuzet od preduzeća za sakupljanje otpada i odvezen sa lokacije izvođenja radova u skladu sa zakonom.

Otpad nastao tokom remonta postrojenja biće odlagan u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom, Pravilnikom o postupanju sa otpadnim uljima, i drugim propisima, odnosno posebno skladišten i preuzet od strane preduzeća koje sakuplja te vrste otpada i recikliran ili deponovan na za to predviđene deponije.

## 7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu ekološke izgradnje Apartmansko-poslovnog objekata u Budvi, urađen je u skladu sa **Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata (ØSl. list CG" br. 19/19.)**.

Prilikom izrade Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu ekološke Apartmansko-poslovnog objekata, korišćena je sljedeća:

### Zakonska regulativa

- ◆ Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18 i 011/19).
- ◆ Zakon o životnoj sredini ("Sl. list CG" br. 52/16).
- ◆ Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05 i "Sl. list CG" br. 40/10, 73/10 i 40/11, 27/13, 52/16).
- ◆ Zakon o zaštiti prirode ("Sl. list CG" br. 54/16).
- ◆ 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).
- ◆ Zakon o zaštiti vazduha ("Sl. list CG" br. 25/10 i 43/15).
- ◆ Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18).
- ◆ Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br. 64/11 i 39/16).
- ◆ Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja "votne sredine ("Sl. list RCG" br. 80/05 i "Sl. list CG" br. 54/09, 40/11, 42/15 i 54/16).
- ◆ Zakon o komunalnim djelatnostima ("Sl. list CG" br. 55/16 i 74/16).
- ◆ Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG" br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16).
- ◆ Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl. list CG" br. 34/14 i 44/18).
- ◆ Zakonom o prevozu opasnih materija ("Sl. list CG" br. 33/14).
- ◆ 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).
- ◆ Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu ("Sl. list RCG" br. 25/01).
- ◆ Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora ("Sl. list CG", br. 10/11).
- ◆ Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha ("Sl. list CG", br. 25/12).
- ◆ Uredba o maksimalnim nacionalnim emisijama određenih zagađujućih materija ("Sl. list CG" br. 3/12).
- ◆ Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Sl. list CG" br. 02/07).
- ◆ Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list CG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).
- ◆ Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada ("Sl. list CG" br. 59/13 i 83/16).
- ◆ Pravilnik o bližim karakteristikama lokacije, uslovima izgradnje, sanitarno tehničkim uslovima rada i zatvaranja deponije ("Sl. list CG" br.31/13 i 25/16).



- ◆ Informacija o stanju životne sredine Crne Gore za 2017. god., Podgorica (2018), Agencija za zaštitu prirode i životne sredine.
- ◆ Urbanističko tehnički uslovi od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, broj 06-061-834/4, od 01.04.2019. god., za građenje objekta na urbanističkoj parceli br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva.
- ◆ Pedološka karata Crne Gore 1 : 50000 list "Cetinje 1" (Zavod za unapređivanje poljoprivrede - Titograd, 1970) i monografija "Zemljišta Crne Gore" (Fuštić B., Podgorica, 2004).
- ◆ Prostorni plan Crne Gore do 2020.god. ("Sl. list RCG", br.24/08).
- ◆ Idejni projekat Apartmansko-poslovnog objekata.

**PRILOG I**

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-834/4  
Budva, 01.04.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Mrvaljević Matije, Mrvaljević Mladena i Mrvaljević Nataše iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i Detaljnog urbanističkog plana Rozino I (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju apartmanskog objekta**

### **1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

„Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.” (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

Katastarska parcela 1533/1 KO Budva ne ulazi u trasu infrastrukturnih koridora u obuhvatu PPPNOP

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Katastarska parcela 1533/1 KO Budva se ne nalazi u zoni zaštićenog područja u obuhvatu PPPNOP

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30.Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 255-274) i obrađene su u tačkama 15. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE i 16. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U

REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

## 2. URBANISTIČKA PARCELA

### Blok broj: 3

**Urbanistička parcela broj: 1** koju čine djelovi katastarskih parcela 1531/1 i 1533/1 KO Budva

Dio katastarske parcele 1533/1 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

## 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-2946/2019 za KO Budva, od 22.02.2018.godine, na katastarskoj parceli 1533/ KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1533/1 KO Budva upisani su teret i ograničenja.

## 4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMN2 Mješovita namjena

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a izabere namjenu predmetnog objekta.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, gradska vila, višeporodični i višestambeni objekti:

- Pod rezidencijalnim bjektom, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcijalnom stambenomjedinicom.
- Pod jednorodnim objektom, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod gradskom vilom, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod višeporodičnim objektom, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod višestambenim objektom, smatra se objekat sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. 5.1.2.tačka 14, strana 44.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, strana 34.

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18)** definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

## 5. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

### **Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:**

ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio

urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

## 6. PRAVILA REGULACIJE

**Građevinska linija** predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

• Između regulacione i građevinske linije **ne može** biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

• Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:

- slobodnostojeći objekti – 10,00 m
- jednostrano uzidani objekti – 10,00 m prema slobodnom dijelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.

• Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

• Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

• **Maksimalna spratnost:**

garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 7 spratova i potkrovlje - G+P+7+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 8 spratova – G+P+8, odnosno - devet korisnih etaža G+P+8 = 28,50m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Visina vijenca objekta se može povećati isključivo ukoliko se poveća spratna visina objekta (prizemlje maksimalno do 3,60 m, tipski sprat maksimalno do 3,20 m).

- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnog etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Izuzetno, ukoliko je potrebno omogućiti bezbjedan kolski prilaz u podzemnu garažu, u tom djelu objekta prizemlje može biti najviše do 1,80 m (u tom smislu je moguće povećati i visinu objekta u tom djelu).

### **Podzemna građevinska linija PGL**

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,

## 10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i ulepšavanju javnih prostora. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.16 strana 70)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15 ), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## 11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se ne mogu ograđivati

## 12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i poločavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. Planom je predviđeno da se svi primjerci maslina i drugi primerci vrednog zelenila, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". (tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.1.4 strana 92 )

## 13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, 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.

#### 14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita i razvoj predjela predviđena PPPNOP (strana 221) obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela. Kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite i razvoja, tj zelenih prodora-cezura kojima se sprečava linearna gradnja duž obale i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa. Tako su se izdvojile dvije kategorije zelenih prodora-cezura sa fleksibilnim i strogim režimom koriscenja.

U okviru **fleksibilnog režima zelenih prodora- cezura** moguće je razvijati shodno donesenim planskim dokumentima namjene turizma, stanovanje, poljoprivrede, pejzažnog uređenja, infrastrukture itd. uz predhodnu izradu Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela koju je potrebno raditi paralelno sa idejnim ili glavnim projektom za predmetnu lokaciju uz minimalnu izgradjenost prostora na najmanje ranjivim površinama.

U okviru **strogog režima zaštite** potrebno je primijeniti stečene obaveze usvojenih planskih dokumenata, za čiji je obuhvat potrebno uraditi Detaljnu studiju predjela prije izrade projektne dokumentacije. Za područja koja su već u izgradnji, a nalaze se u okviru strogog režima zaštite potrebno je nakon urađene Detaljne studije predjela dati mjere za sanaciju i obnovu predionih vrijednosti degradirane postojećim intervencijama u predjelu.

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).



Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14). Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

## **15. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen.

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti, fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 211)

Od strane Miinistarstva održivog razvoja i turizma dostavljeni primjerak PPPNOP (propratni akt broj 06-1538/1 od 03.12.2018.godine) ne sadrži Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje. U elektronskom registru planske dokumentacije, takođe nema pomenute studije.

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### **16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

#### **17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

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 idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

#### **18. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

## 19. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM prema ukupnom broju različitih kategorija korisnika
AUTOBUSKA STANICA	
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine ili 1 PM/1 lokal
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine ili 1 PM/1 lokal

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

Na svakih deset jedinica mora se obezbjeđiti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## 22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

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 toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

### 23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog praznjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše 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

### 24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

#### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

#### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

### **25. NAPOMENA**

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (Službeni list CG br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmjenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona i PPPNOP-om:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

3600000318  
104-956-2946/2019**PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA**Broj: 104-956-2946/2019  
Datum: 22.02.2019  
KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZNOJ 467-104-288/19, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 2189 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1533	1		10	02/03/2018	DUBOVICA	Krš, kamenjar ODRŽAJ,POKLON		4746	0.00
								4746	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1308999250015	MRVALJEVIĆ MILAN MATIJA BUDVA Budva		Sukorišćenje	1/3
1206986232010	MRVALJEVIĆ MLADEN UL. 13 JULA BB BUDVA BUDVA Budva		Sukorišćenje	1/3
2109984237048	MRVALJEVIĆ MILAN NATAŠA 13.JULA 14 BUDVA Budva		Sukorišćenje	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1533	1			6	Krš, kamenjar	02/03/2018 9:0	ZABILJEŽBA TUŽBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR. 07-2-49/1-2015 OD 12.02.2015 OD MILANA MRVALJEVIĆA I DRUGIH IZ BD.
1533	1			7	Krš, kamenjar	02/03/2018 9:0	ZABILJEŽBA TUŽBE IZJAVLJENA NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR.07-2-49/1-2015.OD 12.12.2015.OD MRVALJEVIĆ MILANA I DRUGIH IZ BUDVE.
1533	1			8	Krš, kamenjar	03/12/2018 14:27	Hipoteka U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA U KORIST PRVE BANKE CG OSNOVANA 1901 AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR ŠENJE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1608/2018 OD 19.11.2018. GOD. NOTARA VUKSANOVIĆ BRANKE IZ BUDVE.

Datum i vrijeme štampe 22.02.2019. 08:16:24


1 / 2



Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18 ).



Načelnik:

  
Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

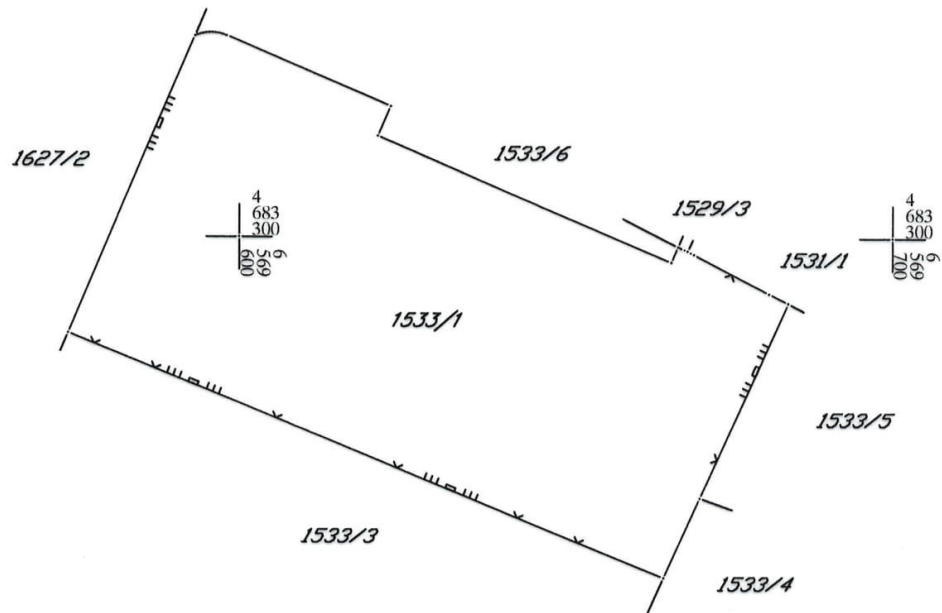
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-288/19  
Datum: 19.02.2019.



Katastarska opština: BUDVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 11  
Parcela: 1533/1

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*



**PRILOG II**

# SITUACIJA R: 1:1000

- granica katastarskih parcela
- granica urbanističke parcele UP31
- gradivnijska linija
- gabarit objekta u prizemlju
- pešački prolazi
- prolaz za automobile
- ▲ U-A ulaz u lamelu A
- ▲ U-B ulaz u lamelu B
- ▲ U-C ulaz u lamelu C
- ▲ G ulaz u garažu





