

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

INVESTITOR: PETKOVIĆ NEBOJŠA i PETKOVIĆ ANTE

OBJEKAT: TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL

LOKACIJA: BUDVA

Januar, 2019. god.

Prilog 1

1. Opšte informacije

Podaci o nosiocu projekta:

Nosioc projekta: **Petković Nebojša i Petković Ante**

Kontakt osoba: **Petković Nebojša**

Adresa: **Blaža Jovanovića br. 2., 85310 Budva**

Broj telefona: **069030803**

e-mail: **nebojsapetkovic@icloud.com**

Pun naziv projekta: TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL

Lokacija: BUDVA

2. OPIS LOKACIJE

Izgradnja Turističkog objekta - Hotela, planirana je na urbanističkoj parceli br. 23.1, blok br.23, koj čine katastarske parcele br. 2160/1, 2161/2, 2161/3, 2161/4, 2161/5, 2164/2, 2166/1, 2168/1 i 2168/3, kao i djelovima katastarskih parcela br. 2160/3, 2161/1, 2161/6, 2161/7, 2164/1, 2164/3 i 3104/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar”, Opština Budva.

Položaj lokacije objekta u Budvi prikazana je na slici 1.

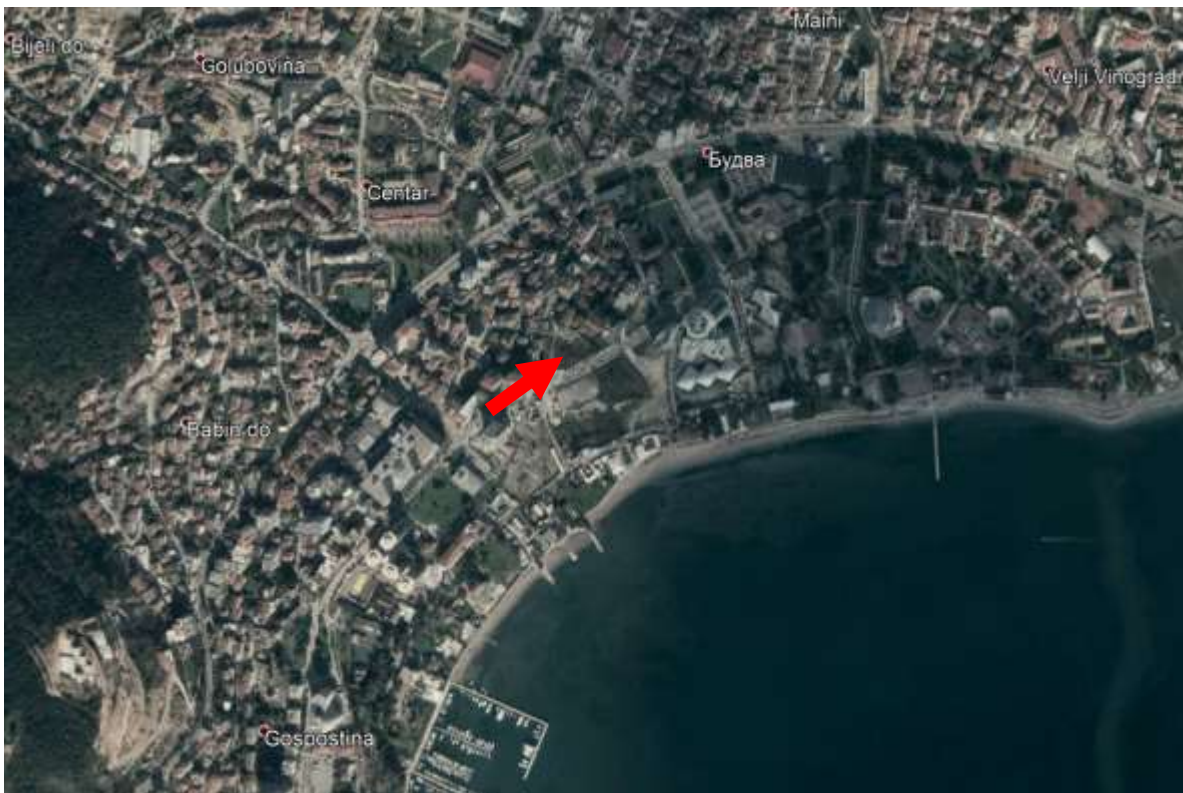
Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela br. 23.1, nalaze se u centru Budve Na uglu Mediteranske ulice i ulice Blaža Jovanovića.

Lokacija objekta sa užom okolinom prikazana je na slici 2.

Prema Parcelaciji po DUP-u br. 32/2018 od 25.04.2018. koju je uradila firma „GeoDesk” d.o.o. iz Budve, predmetne parcele na kojim je predviđena gradnja imaju ukupnu površinu 1.996,00 m² (k.p. 2160/1 -1.487 m², k.p. 2161/3 - 441m² i k.p. 2161/4 - 68 m²).

Teren lokacije je ravna površina obrasla niskim rastinjem.

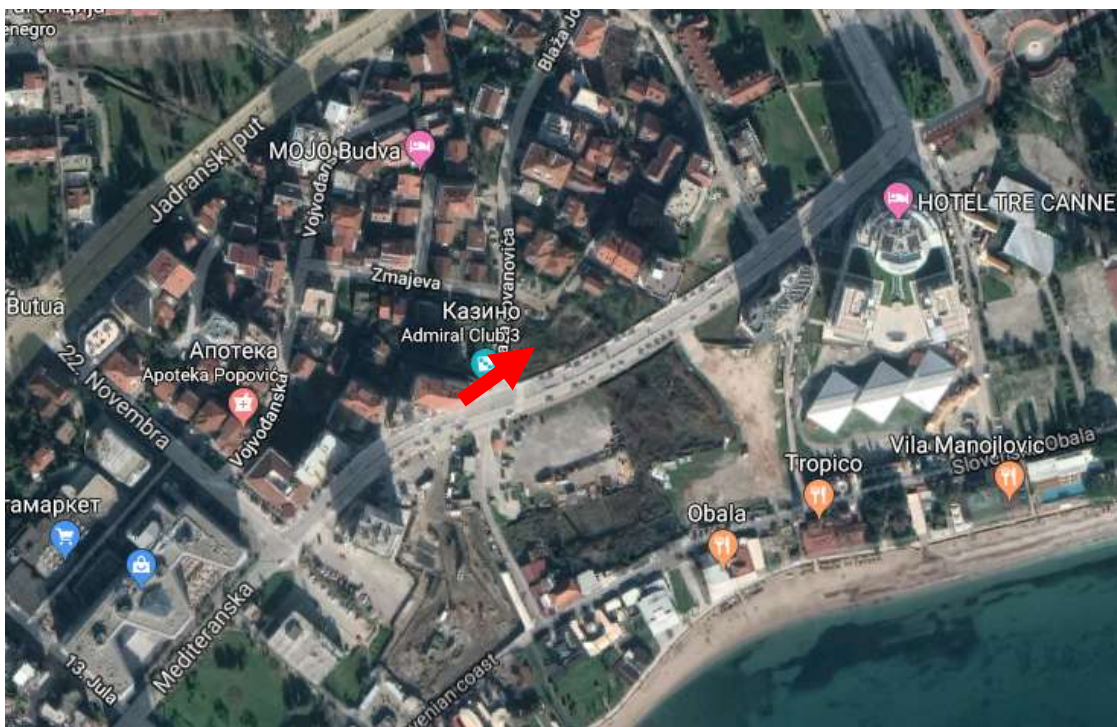
Prilaz lokaciji objekta je omogućen iz ulice Blaža Jovanovića.



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

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

Sa pedološkog aspekta u okruženju lokacije prisutna su aluvijalna zemljišta-fluvisol, a to su mlada zemljišta koja sačinjavaju aluvijalni nanosi.



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

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

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

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

Na lokaciji i njenoj blizini nema značajnijih površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 200 m vazdušnom linijom.

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

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

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

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

Okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada gusto naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, koja je zadnjih godina sve duža, broj posjetilaca enormno povećava.

Šire okruženje lokacija pripada izgrađenom području u kome se pored individualnih stambenih objekata nalazi veliki broj javnih i turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie postoji prilazna saobraćajnica, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektroenergetska mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-310/2 od 11. 04. 2018. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Turističkog objekta-hotela, na urbanističkoj parceli br. 23.1, blok br.23, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar”, Opština Budva.

Urbanističko tehnički uslovi dati u prilogu I.

Prema Urbanističko tehničkim uslovima „Planirano stanje namjene površina”, predmetna lokacija je po namjeni: turistička namjena.

Prema Idejnom rješenju arhitektonsko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno, a pri tome je dobijeno rješenje koje se uklapa u postojeći ambijent.

Hotel je pozicioniran na dijelu urbanističke parcele br. 23.1, u okviru planom definisanih građevinskih linija.

Prema UT uslovima, indeks zauzetosti je 0,63, indeks izgrađenosti i 3,86, maksimalna BRGP objekta iznosi 7.704,56 m² a maksimalna površina pod objektom je 1.257,48 m².

Prema Idejnom rješenju, indeks zauzetosti je 0,61, indeks izgrađenosti i 3,86, maksimalna BRGP objekta iznosi 7.704,50 m² a maksimalna površina pod objektom je 1.221,80 m².

Maketa objekta prikazana je na slici 3.



Slika 3. Maketa objekta

Predviđena spratnost Turističkog objekta-hotela je Po+Pr+6 (podrum, prizemlje i šest spratova).

Na nivou podrumске etaže predviđena je garaža za parkiranje vozila, kuhinja i tehničke prostorije, dok je na nivou prizemlja predviđena, recepcija, ulazni hol, restorani, toaleti, poslovni prostor i dodatni sadržaji u funkciji hotela

Na spratnim etažama predviđeni su smeštajni kapaciteti.

Prema zahtevu investitora izgradnja objekta predviđena je u dvije faze.

Faza I obuhvata deo objekta od garaže zaključno sa trećim spratom, a faza II obuhvata 4., 5., i 6. sprat. Kapaciteti su projektovani za objekat u cjelini, sa završenom drugom fazom.

Kolski i pješački prilaz objektu je omogućen neposredno preko postojeće saobraćajnice na zapadnoj strani lokacije, odakle se pristupa podzemnoj garaži i glavnom ulazu u hotel. Ulaz u hotel je na etaži prizemlja. Kota prizemlja je na nadmorskoj visini od oko 5.40 mnm.

Pristup parkingu u garaži je kosom rampom na sjeverozapadnoj strani.

Komunikacija unutar objekta je omogućena preko liftova i stepeništa.

Objekat ima putničke liftove, servisni lift i maloteretni lift za hranu.

Krov objekta je ravan neprohodan.

Prema zahtjevu iz UT uslova, potrebe za parkiranjem riješene su u okviru parcele, prema Pravilniku o vrstama, minimalnim-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG", br. 63/11, 47/12, 8/15), za kategorizaciju hotela 5*****, i usklađene su sa stepenom motorizacije za grad Budva pa je broj parking mjesta najmanje 20% od broja smeštajnih jedinica, tako da za 125 soba predviđeno 25 parking mjesta. Bruto površina lokala iznosi 656,90 m² pa je za lokale potrebno predviđeno dodatnih 9 parking mjesta (1 PM na 75 m²). U garaži je obezbijedeno 25 PM, a 9 PM je smešteno na sjevernom dijelu parcele, što čini ukupno 34 parking mjesta.

U dvije faze projektovano je ukupno 125 smeštajnih jedinica (112 soba i 13 apartmana), i to 63 u I fazi i 62 u II fazi. Od toga je u I fazi projektovano 57 dvokrevetnih soba i 6 apartmana za smještaj 2-5 osoba dok je u II fazi predviđeno 55 dvokrevetnih soba i 7 apartmana za smještaj 2-5 osoba.

Objekat je konstruktivno riješen u skeletnom armirano-betonskom sistemu stubova, zidova i greda.

Fasada objekta je jednim svojim delom obložena prirodnim kamenom lokalnog porekla. Ostatak fasade je projektovan u demit sistemu.

Spoljna vrata i prozori su od AL bravarije eloksirane u boju drveta.

Ograde na terasama su delom zidane i u svom višem delu od kovanog gvožđa.

Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju kondorom.

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u bijeloj boji. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona.

U svim prostorijama predviđena je keramika kao završna podna obloga, osim u apartamanu na petom spratu gde se podovi dnevne sobe i spavaćih soba oblažu parketom. Sva unutrašnja stolarija je od punog drveta-hrasdtovina I klase.

Izolacija obuhvata izradu termo i hidro izolacije na objektu. Hidroizolacija suterenskih zidova i temelja planirana je u tri sloja na bazi bitumena. Krovna površina se izoluje bitumeniziranim trakama varenim na spoju u dva sloja.

Termoizolacija objekta je predviđena sa spoljne strane fasadnih zidova kompaktnom fasadom tipa „demit“. Termoizolacija krova je predviđena sa „stirodurom“ postavljenim preko hidroizolacije.

Površine objekta po etažama prikazane su u tabeli 1.

Tabela 1. Raspored površina objekta po etažama

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Podrum - garaža	1.208,24	1.278,90
2.	Prizemlje	1.141,00	1.221,80
3.	Galerija	281,70	309,70
4.	I sprat	911,88	1.030,55
6.	II sprat	911,88	1.030,55
7.	III sprat	911,88	1.030,55
8.	IV sprat	911,88	1.030,55
9.	V sprat	911,88	1.030,55
10.	VI sprat	863,61	972,75
11.	Krov	318,55	391,52
UKUPNO:		6.884,75	7.704,50

Ukupna neto površina objekta iznosi 6.884,75 m², a bruto 7.704,50 m².

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Budva, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta. U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: Sistema detekcije i dojava požara; Sistema CO detekcije u garaži; SKS-a; IP videointerfonskog sistema; Sistema video nadzora; Sistema distribucije TV signala; Sistema ozvučenja; Protivprovalnog i SOS sistema; Smart sistema u apartmanima; TK priključka i rampe na ulazu u garažu.

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

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

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

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

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

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

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

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima JP "Vodovod i kanalizacija" Budva.

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

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

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

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

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu. Priključak će biti urađen preko novoprojektovan šahte koja će se nalaziti na trotoaru.

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

Vode iz huhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali huhinjski separator radi njihovog odmaščivanja.

Takođe, vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u kanalizacioni sistem propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi od pocinčanog lima se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvede u uličnu kanalizaciju.

Materijal od rušenja postojećih objekata i iskopa za temeljenje novog objekta, kao i sav građevinski otpad, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijedeno na sabirnom punktu koji će biti potpuno obezbijedeni sa higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama - kontejnerima.

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Izgradnja Turističkog objekta u Budvi neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera.

Prilikom izgradnje objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa. Procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju, jer se radi o privremenim radovima, koji vremenski ne traju dugo.

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i podzemnih voda mogao bi biti ugrožen nekontrolisanim curenjem ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije. Međutim, da bi se spriječila pojava navedenog akcidenta neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

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

Turistički objekat-hotel spada u takvu vrstu objekata koji u toku eksploatacije ne mogu značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Pošto će se sanitarne vode odvesti u gradsku kanalizacionu mrežu, a vode iz kuhinje koje mogu biti opterećene uljima i mastima, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u kanalizacioni cjevovod propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju, biće obezbijeđeno u kontejnerima, pa samim tim neće biti posebnog uticaja na životnu sredinu po tom osnovu.

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, flora i fauna, klima, komunalna infrastruktura i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajna.

Što se tiče akcidentnih situacija, vjerovatnoća njihove pojave u normalnim uslovima rada objekta svedena je na minimum.

Upitnik za odlučivanje o potrebi procjene uticaja

KRATAK OPIS PROJEKTA			
Red. br.	Pitanje	Da/Ne Kratko pojašnjenje po navedenim tačkama	Da li će to imati značajne posljedice? Da/Ne i zašto?
1.	Da li izvođenje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke pro-mjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	a) Sobzirom na dimenzije objekta, izvođenje Projekta će imati određeni uticaj na izmjenu topografije, b) Korišćenje zemljišta se ogleda samo u zauzimanju zemljišta za izgradnju objekta, c) Nema izmjene vodnih tijela, s obzirom da stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
2.	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	Za određeni vremenski period funkcionisanje objekta će imati određeni uticaj na topografiju, dok na korišćenje zemljišta i izmjenu vodnih tijela neće imati	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.
3.	Da li prestanak funkcionisanja projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	Prestanak funkcionisanja projekta neće imati uticaj, na: a) izmjenu topografije, b) korišćenje zemljišta nakon prestanka rada objekta, c) izmjenu vodnih tijela kojih i nema na predmetnoj lokaciji.	Posljedica neće biti.
4.	Da li izvođenje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine?	Izvođenje projekta ne podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa: a) zemljište se koristiti samo za zauzimanje površine za izgradnju projekta, b) ne podrazumijeva korišćenje vode kao prirodnog resursa, izuzimajući određenu količinu za izgradnju c) ne podrazumijeva korišćenje šume kao prirodnog resursa, d) ne podrazumijeva korišćenje mineralnih sirovina kao prirodnog resursa.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
5.	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine?	Funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje vode za potrebe rada objekta, dok se ostali prirodni resursi ne koriste	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.

6.	<p>Da li projekat podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu u postupku :</p> <p>a) proizvodnje/aktivnosti, b) skladištenja, c) transporta, rukovanja?</p>	<p>Projekat ne podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
7.	<p>Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom:</p> <p>a) izvođenja, b) funkcionisanja ili c) prestanku funkcionisanja?</p>	<p>a) Tokom izvođenja projekta javiće se otpad od iskopa i građevinski otpad, koji će biti uredno odvoženi i deponovani na zato predviđenu lokaciju. b) Tokom funkcionisanja objekta javljaće se određene količine komunalnog otpada. c) Prestanak funkcionisanja projekta neće prouzrokovati nastajanje otpada.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
8.	<p>Da li će pri izvođenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <p>a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>a) Tokom izvođenja objekta, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. b) Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija, c) Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
9.	<p>Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <p>a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>Tokom funkcionisanja projekta u vazduh će se ispuštati produkti od sagorijevanja goriva u motorima prevoznih sredstava koja dolaze/odlaze do/od objekta, dok drugih opasnih i otrovnih materija neće biti.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
10.	<p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati:</p> <p>a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	<p>Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera - samo na lokalitetu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektromagnetnog zračenja neće biti.</p>	<p>Neće imati značajnih posljedica na životnu sredinu, imajući u vidu da je povećanje nivoa buke i vibracije ograničeno na lokalitetu gradilišta, a radovi će se izvoditi van turističke sezone.</p>
11.	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati:</p> <p>a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	<p>Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada motora prevoznih sredstava, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>

12.	Da li će izvođenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
13.	Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Funkcionisanje projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda. Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se sav otpad propisno odlaže u kontejnere, a sanitarne vode se odvođe u gradsku kanalizacionu mrežu	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
14.	Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Prestanak funkcionisanja projekta ne može dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda, pošto nema zagađujućih materija.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
15.	Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom: a) izvođenja projekta, b) funkcionisanja projekta, c) prestanka funkcionisanja projekta?	Rizik od akcidenta postoji u fazi izvođenja projekta (curenja dizel goriva iz rezervoara građevinskih mašina). U toku funkcionisanja projekta može doći do ugrožavanja ljudskog zdravlja i životne sredine samo ako bi došlo do bilo kakvog akcidenta.	Nema posljedica po životnu sredinu u toku normalnog izvođenja i funkcionisanja projekta.
16.	Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u: a) demografskom smislu, b) tradicionalnom načinu života, c) zapošljavanju, d) drugo?	Projekat ne može dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, sem što će u toku funkcionisanja u njemu stanovati veliki broj ljudi i biće zaposlen određeni broj ljudi.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
17.	Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslijediti, koji bi mogli dovesti do posljedica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim, postojećim ili planiranim aktivnostima: a) na lokaciji, b) u blizini lokacije?	Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
18.	Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih: a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?	Lokacija na kojoj se nalazi objekat nije zaštićena po bilo kom navedenoj segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati štetne posljedice.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.

19.	<p>Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti? 	<p>U široj okolini lokacije nalazi se morska obala - more, koje neće biti zahvaćena uticajem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
20.	<p>Da li ima osjetljivih područja na lokaciji, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje? 	<p>Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvare, vodotoci i šume.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
21.	<p>Da li ima osjetljivih područja u blizini lokacije, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje? 	<p>U široj okolini lokacije od osjetljivih područja ima more, koje neće biti zagađeno izvođenjem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
22.	<p>Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, ležanje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<p>Na predmetnoj lokaciji, a ni u njenom bližem okruženju, ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
23.	<p>Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem Projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<p>Na lokaciji nema, a u njenoj široj okolini postoji more koje je od lokacije udaljeno oko 200 m, i koje neće biti zahvaćeno uticajem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
24.	<p>Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Projekta</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<p>U širem okruženju lokacije kao što je već navedeno nalazi se more koje neće biti zahvaćeno uticajem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>

25.	<p>Da li postoje površine ili objekti koji se koriste za rekreaciju, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta:</p> <p>a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?</p>	Na lokaciji i njenom užem okruženju ne postoje objekti koji se koriste za rekreaciju.	Posljedica na životnu sredinu neće biti.
26.	<p>Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta</p> <p>a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?</p>	Planirani objekat se nalazi blizu bulevara i uzimajući u vidu kako je riješen dolazak i odlazak od objekta, neće doći do većih zagušivanja sobračaja na ovoj dionici.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
27.	Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?	Da, pošto se objekat nalazi u grada u blizini prometnih ulica..	Posljedicama na životnu sredinu neće biti.
28.	<p>Da li na lokaciji ima područja, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, a koji su od</p> <p>a) istorijskog ili b) kulturnog značaja?</p>	Na lokaciji nema područja koja su od istorijskog ili kulturnog značaja.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
29.	<p>Da li u okolini lokacije ima područja ili, koji mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koji su od</p> <p>a) istorijskog ili b) kulturnog značaja?</p>	U široj okolini lokacije se nalazi Stari grad Budva Imajući uvidu karakter objekta isti neće biti zahvaćena uticajem projekta.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
30.	Da li se projekat planira na lokaciji koja će zbog toga pretrpjeti gubitak zelenih površina?	Realizacijom projekta neće biti uticaja na zelene površine, izuzev zauzimanja površine za izgradnju objekta.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
31.	<p>Da li se na lokaciji projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <p>a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti?</p>	Zemljište se ne koristi u navedene svrhe.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.

32.	<p>Da li se u blizini lokacije projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti? 	<p>U šitnoj okolini lokaciji zemljišta se u najvećoj mjeri koristi za izgradnju stambenih i turističkih objekata, kao i za javne otvorene prostore</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
33.	<p>Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno - planskom dokumentacijom?</p>	<p>Da, projekat je u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
34.	<p>Da li postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<p>Na lokaciji ne, a u njenom okruženju postoje područja sa velikom gustom naseljenosti i izgrađenosti, koja značajnije ne mogu biti zahvaćena uticajem projekta.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu ne-će imati.</p>
35.	<p>Da li se na lokaciji nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? 	<p>Na lokaciji nema specifičnih (osetljivih) objekata koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
36.	<p>Da li se u blizini lokacije nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? 	<p>U blizini lokacije se ne nalaze specifični objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>

37.	<p>Da li na lokaciji ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i dr? 	Na lokaciji nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
38.	<p>Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i drugo? 	U blizini lokacije postoji more i Stari grad Budva, koje kako je već rečeno neće biti zahvaćeni uticajem projekta.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
39.	<p>Da li ima područja koja već trpe zagađenje ili štetu na životnu sredinu, a koja mogu biti dodatno ugrožena projektom,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	Područja koja već trpe zagađenja na lokaciji niti u njenom bližem okruženju nema.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
40.	<p>Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta podložna</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljotresima, b) slijeganju zemljišta, c) klizištima, d) eroziji, e) poplavama, f) temperaturnim razlikama, g) magli, h) jakim vetrovima, i) drugo? 	Lokacija je podložna zemljotresima (kao i kompletno Crnogorsko primorje). Ostali navedeni uticaji nijesu karakteristični za predmetnu lokaciju.	Jak zemljotres bi svakako mogao prouzrokovati posledice.

Rezime karakteristika projekta i njegove lokacije, sa indikacijom potrebe za izradom Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu:

Izgradnja Turističkog objekta - hotela, planirana je na urbanističkoj parceli br. 23.1, blok br.23, koj čine katastarske parcele br. 2160/1, 2161/2, 2161/3, 2161/4, 2161/5, 2164/2, 2166/1, 2168/1 i 2168/3, kao i djelovima katastarskih parcela br. 2160/3, 2161/1, 2161/6, 2161/7, 2164/1, 2164/3 i 3104/1 KO Budva, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar”, Opština Budva.

Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela br. 23.1, nalaze se u centru Budve Na uglu Mediteranske ulice i ulice Blaža Jovanovića.

Predmetne parcele na kojim je predviđena gradnja imaju ukupnu površinu 1.996,00 m².

Teren lokacije je ravna površina obrasla niskim rastinjem.

Lokacija ne pripada zaštićenom području.

Šire okruženje lokacija pripada izgrađenom području u kome se pored individualnih stambenih objekata nalazi veliki broj javnih i turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie postoji prilazna saobraćajnica, vodovodna i kanalizaciona mreža, elektroenergetska mreža i TT mreža.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen iz ulice Blaža Jovanovića.

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-310/2 od 11. 04. 2018. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Turističkog objekta - hotela.

Prema Idejnom rješenju, indeks zauzetosti je 0,61, indeks izgrađenosti i 3,86, maksimalna BRGP objekta iznosi 7.704,50 m² a maksimalna površina pod objektom je 1.221,80 m².

Predviđena spratnost Turističkog objekta-hotela je Po+Pr+6 (podrum, prizemlje i šest spratova).

Na nivou podrumske etaže predviđena je garaža za parkiranje vozila, kuhinja i tehničke prostorije, dok je na nivou prizemlja predviđena, recepcija, ulazni hol, restorani, toaleti, poslovni prostor i dodatni sadržaji u funkciji hotela

Na spratnim etažama predviđeni su smeštajni kapaciteti.

Prema zahtevu investitora izgradnja objekta predviđena je u dvije faze.

Faza I obuhvata deo objekta od garaže zaključno sa trećim spratom, a faza II obuhvata 4., 5., i 6. sprat. Kapaciteti su projektovani za objekat u cjelini, sa završenom drugom fazom.

U dvije faze projektovano je ukupno 125 smeštajnih jedinica (112 soba i 13 apartmana), i to 63 u I fazi i 62 u II fazi.

U garaži je obezbijeđeno 25 PM, a 9 PM je smešteno na sjevernom dijelu parcele, što čini ukupno 34 parking mjesta.

Ukupna neto površina objekta iznosi 6.884,75 m², a bruto 7.704,50 m².

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana, instalacije dojave požara i instalacije slabe struje.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA).

U potpunom objektu grijanje i klimatizacija biće ostvareni pomoću multiple split sistema.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije.

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

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

Za odvođenje otpadnih voda od pranja garaže koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, predviđen je poseban sistem. Sakupljene vode se prije upuštanja u uličnu kanalizaciju propuštaju kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi od pocinčanog lima se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvođe u uličnu kanalizaciju.

Materijal od iskopa za temeljenje objekta, kao i sav građevinski otpad, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju biće obezbijeđeno na sabirnom punktu koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom u kontejnerima.

Predložena rješenja pri izgradnji objekata obezbijavaju da negativni efekti neće biti ispoljeni, izuzimajući uklanjanja dijela zemljišnog pokrivača sa lokacije i povremenu buku koju izaziva rad građevinskih mašina.

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

Pošto će se sanitarne vode odvođe u gradsku kanalizacionu mrežu, a vode iz huhinje koje mogu biti opterećene uljima i mastima, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u kanalizacioni cjevovod propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Neće biti nikakvog odlaganja otpada na predmetnoj lokaciji, a samim tim ni posebnog uticaja na životnu sredinu po tom osnovu.

U toku eksploatacije objekta negativan uticaj na životnu sredinu mogu u određenoj mjeri izazvati motorna vozila preko emisiju produkta sagorijevanja u atmosferu i povećanja buke.

Uticaj na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, klima, komunalna infrastruktura i zaštićena prirodna i kulturna dobra biće zanemarljiv.

Što se tiče akcidentnih situacija, vjerovatnoća njihove pojave u normalnim uslovima rada objekta svedena je na minimum.

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-310/2
Budva, 11.04.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Božović Joka, Petković Anta i Petković Nebojše iz Budve na osnovu člana 74 i 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17). Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Budva centar (Službeni list CG-opštinski propisi br. 25/11) evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije i Odluke o zabrani gradnje za područje Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ (Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/17), izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju turističkog objekta - hotela
(nije dozvoljena izgradnja apart hotela, kondo hotela i garni hotela)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 23

Urbanistička parcela broj: 23.1 koju čine katastarske parcele **2160/1, 2161/2, 2161/3, 2161/4, 2161/5, 2164/2, 2166/1, 2168/1, 2168/3** KO Budva i djelovi katastarskih parcela **2160/3, 2161/1, 2161/6, 2161/7, 2164/1, 2164/3** i **3104/1** KO Budva

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-4062/2018 za KO Budva, od 07.03.2018.godine, na katastarskim parcelama 2161/3 i 2161/4 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 2161/3 i 2161/4 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-4271/2018 za KO Budva, od 09.03.2018.godine, na katastarskim parcelama 2160/1, 2164/1 i 2168/1 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 2160/1, 2164/1 i 2168/1 KO Budva KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-6301/2018 za KO Budva, od 05.04.2018.godine, na katastarskim parcelama 2161/1 i 2166/1 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 2161/1 i 2166/1 KO Budva KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-6300/2018 za KO Budva, od 05.04.2018.godine, na katastarskim parcelama 2164/1 i 2168/1 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 2164/1 i 2168/1 KO Budva KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA – turistički objekat : hotel

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotela.

Na osnovu Odluke o zabrani gradnje za područje Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ (Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/17) **nije dozvoljena izgradnja apart hotela, kondo hotela i garni hotela.**

Odlukom o zabrani gradnje za područje Detaljnog urbanističkog plana „Budva centar“ (Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/17) zabranjuje se gradnja. Zabrana traje do usvajanja revizije predmetnog DUP-a. Zabrana gradnje se ne odnosi na:

- Objekte od opšteg interesa definisane članom 7, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata „Službeni list“ CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Porodične stambene zgrade definisane članom 9 stav,1 alineja, 22 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata „Službeni list“ CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).
- Izvođenje građevinskih radova radi hitne sanacije iznenadno nastalih oštećenja građevina radi sprečavanja nastanka dalje štete na građevini, na susjednim građevinama, javnim površinama i komunalnoj i javnoj infrastrukturi ili radova kojima se uklanja opasnost po ljude ili okolinu.

Stupanjem na snagu novog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (dana 16.10.2017.godine) prestao je da važi Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) osim odredbi člana 7, 16, 63, 64, 65, 67, 67a i 162c koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije.

Članom 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) su definisani objekti od opšteg interesa. Među državnim objektima od opšteg interesa navedeni su i hoteli (osim apart hotela, kondo hotela i garni hotela), hotel resort, mali hotel i boutique hotel.

Urbanističko-tehnički uslovi odnose se na dio urbanističke parcele 23.1 u bloku 23 koji je planom Budva-centar prepoznat kao turistička namjena (T1b) HOTELI.

Urbanistički pokazatelji dati su za cijelu urbanističku parcelu 23.1 u bloku 23.

4. PRAVILA PARCELACIJE

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 154)

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 lidejnog 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.**

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – UTU za izgradnju turističkih kapaciteta, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a strana 221)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a strana 214)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “građevinska linija na zemlji GL1” (crvena - isprekidana linija na izvodu iz DUP-a) a u tekstualnom delu DUP-a:

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije, i to kao:

1. Bočna građevinska linija koja prati granicu parcele – ljubičasta isprekidana linija,
2. Bočna građevinska linija na 75-100cm od granice parcele – petrolej isprekidana linija,
3. Bočna građevinska linija na 100-200cm od granice parcele – vodeno zelena (cijan) isprekidana linija,
4. Bočna građevinska linija na 200-300cm od granice parcele – teget isprekidana linija i
5. Bočna građevinska linija preko 300cm od granice parcele – svetlo zelena isprekidana linija, a u tekstualnom delu DUP-a:

Objekti mogu da se grade na granici parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako ovim planom nije predviđeno da se gradin a ivici parcele.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od granice parcele, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora za higijenske prostorije.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od granica parcele, uz poželjnu saglasnost suseda i uz mogućnost otvaranja prozora sa visokim parapetom.

Objekti na udaljenju većem od 250cm omogućava otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta. (tekstualni dio DUP-a strana 214)

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele za slobodnostojeće objekta je 3,0 m, za jednostrano uzidane objekte 4,0m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije i to kao:

1. Zadnja građevinska linija – blede žuta isprekidana linija,
2. Minimalna zadnja građevinska linija na 100-200cm od granice parcele – crvena isprekidana linija, i
3. Otimalna zadnja građevinska linija na 200-400cm od granice parcele – narančasta isprekidana linija, a u tekstualnom delu DUP-a:

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m. (strana 221)

Odstojanje do 200cm, za koje je potrebna saglasnost suseda pruža mogućnost otvaranja prozora sa visokim parapetom.

Odstojanje od 200 do 400, za koje je potrebna saglasnost suseda pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. (tekstualni dio DUP-a strana 214)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija određenih prema važećim minimalnim rastojanjima od granice susjednih parcela za turističku namjenu, shodno tekstualnom dijelu plana, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a.

Kota prizemlja

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

Krovovi

Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

		POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA	23.1	15.184,37	58.597,00	9.584,38	3.86	0.63	P+Mz+9

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 214). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 154). Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 153).

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

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. 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. (detaljnije tekstualni dio DUP-a strana 223)

U cilju stimulanja 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 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina obavezno raditi na osnovu projekta. Projektom predvideti takvo rešenje kojim se obezbeđuje prepoznatljivost hotela, apart-hotela ili drugog oblika smeštaja u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnog materijala i njihovog komponovanja naroito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i slično. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominira kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama, kvalitetnim urbanim mobilijarom i slično. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Informacione table i panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rešenjem.

11. 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.

12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² 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.

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. **Sječenje 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

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.

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

U okviru predmetne lokacije I u neposrednom okruženju, 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 od 13.08.2010. godine), 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.

14. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smijernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

15. 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

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.

16. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove / Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode Crne Gore.

17. 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 objekte 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).

18. 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 izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1.1 PM/stanu
APARTMANI	1.1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/ 2 ležaja
ADMINISTRATIVNO-POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/ 75m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/ 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/ 75m ² bruto površine

19. 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.

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za hotelske sobe i toalete elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20 (ili 26+19), 22, 36 i 40, a za cafe barove, restorane i kafane elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 19 i 24. Dio hotela poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske 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. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulanja 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 1m² 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.

21. 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 pražnjenja 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

22. 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.

23. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja 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 Službeni 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

Idejno rešenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

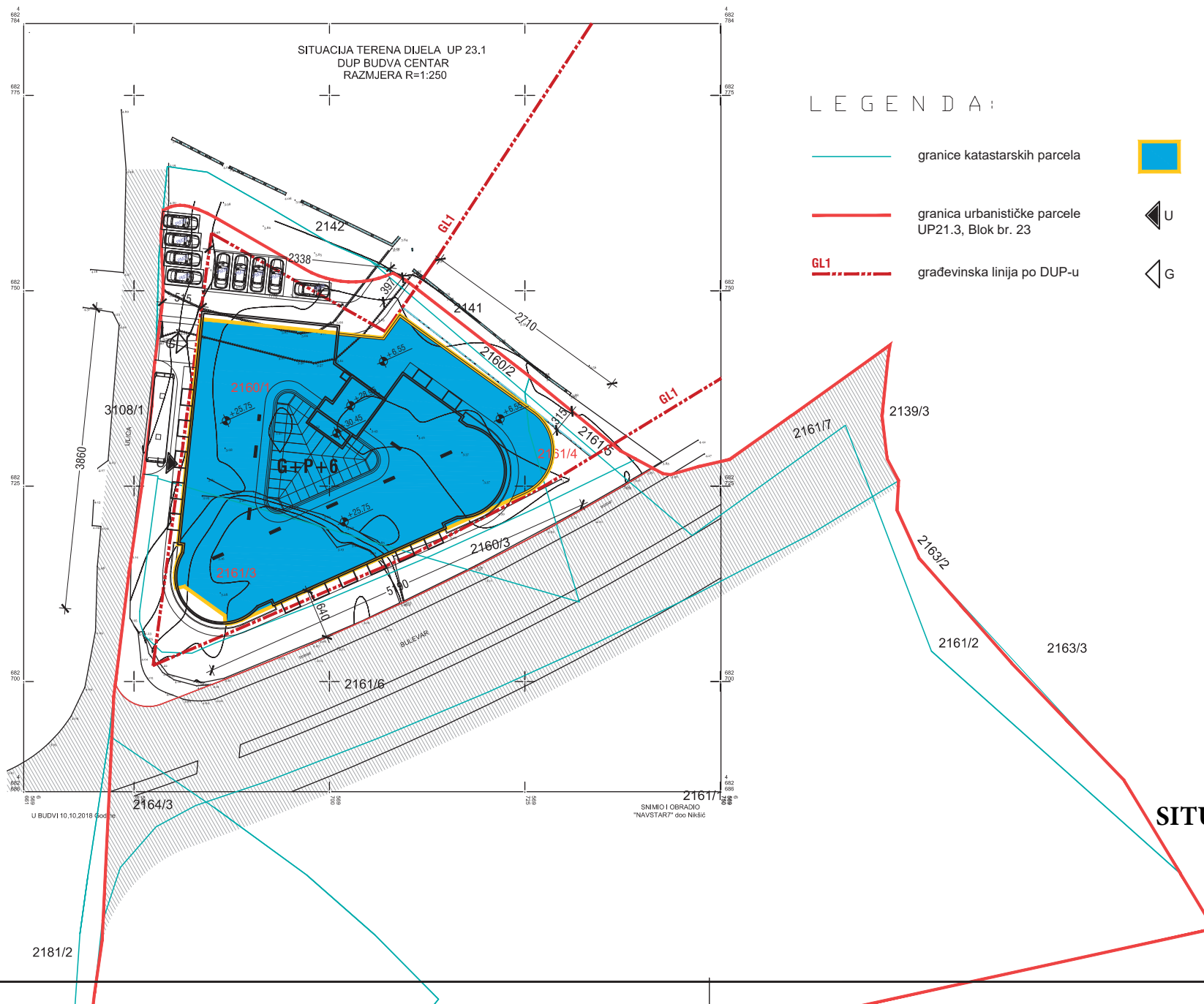
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a


Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.ing.arh.



SITUACIJA TERENA DIJELA UP 23.1
DUP BUDVA CENTAR
RAZMJERA R=1:250



LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- granica urbanističke parcele UP21.3, Blok br. 23
- GL1 — građevinska linija po DUP-u
- gabarit objekta u prizemlju
- ◀ U glavni ulaz u objekat
- ◀ G ulaz u garažu

SITUACIONI PLAN
1:500

U BUDVI 10.10.2018. godine

SNIMO I OBRADIO
"NAVSTAR" d.o.o. Nikšić