

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA

INVESTITOR: Kovačević Mitar iz Budve

OBJEKAT: Hotel 4*

LOKACIJA: UP 5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi kat. parcela 332/1 i 332/3 KO Prijevor I, Opština Budva

1. OPŠTE INFORMACIJE

a) Podaci o nosiocu projekta

| | |
|-----------------------|--|
| INVESTITOR: | Kovačević Mitar |
| Adresa: | Budva |
| Telefon: | 069246955 |
| E-mail: | info@poseidon-jaz.com |
| Koordinator projekta: | Slavko Palibrk |
| Telefon: | 067-006-004 |
| E-mail: | slavko.palibrk@decom.me |

b) Osnovni podaci o projektu

| | |
|-----------------|--|
| NAZIV PROJEKTA: | Hotel 4* |
| SKRAĆENI NAZIV: | Hotel 4* |
| LOKACIJA: | UP5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi kat.parcela 332/1 i 332/3 KO Prijedor I, Opština Budva |

S A D R Ž A J:

| Red. broj | NAZIV POGLAVLJA | strana |
|------------------|--|---------------|
| 1. | OPŠTE INFORMACIJE | 2 |
| 2. | OPIS LOKACIJE PROJEKTA | 4 |
| 3. | KARAKTERISTIKE PROJEKTA | 6 |
| | 3.1. Urbanistička postavka | 7 |
| | 3.2. Funkcija | 7 |
| | 3.3. Saobraćaj | 8 |
| | 3.4. Parter | 8 |
| | 3.5. Infrastruktura | 8 |
| | 3.6. Materijalizacija | 8 |
| | 3.7. Konstrukcija | 8 |
| | 3.8. Vodovod | 9 |
| | 3.9. Kanalizacija | 10 |
| | 3.10. Instalacije | 10 |
| | 3.11. Otpad | 11 |
| 4. | KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU | 13 |
| | 4.1 U toku izvođenja radova | 13 |
| | a) Geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat ima uticaj | 13 |
| | b) Nivo i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo | 13 |
| | c) Prekogranična priroda uticaja | 13 |
| | d) Jačina i složenost uticaja | 14 |
| | e) Vjerovatnoća uticaja | 14 |
| | f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalosti i vjerovatnoća ponavljanja uticaja | 14 |
| | g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata | 14 |
| | h) Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja | 15 |
| 5. | OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU | 16 |
| | a) Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnje otpada | 16 |
| | b) Korišćenja prirodnih resursa i energije, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta | 16 |
| 6. | MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA | 17 |
| | a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje | 17 |
| | b) Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća | 17 |
| | c) Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu | 18 |
| 7. | ZAKLJUČAK | 19 |
| 8. | IZVORI PODATAKA | 20 |
| 9. | UT USLOVI | 21 |

2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA

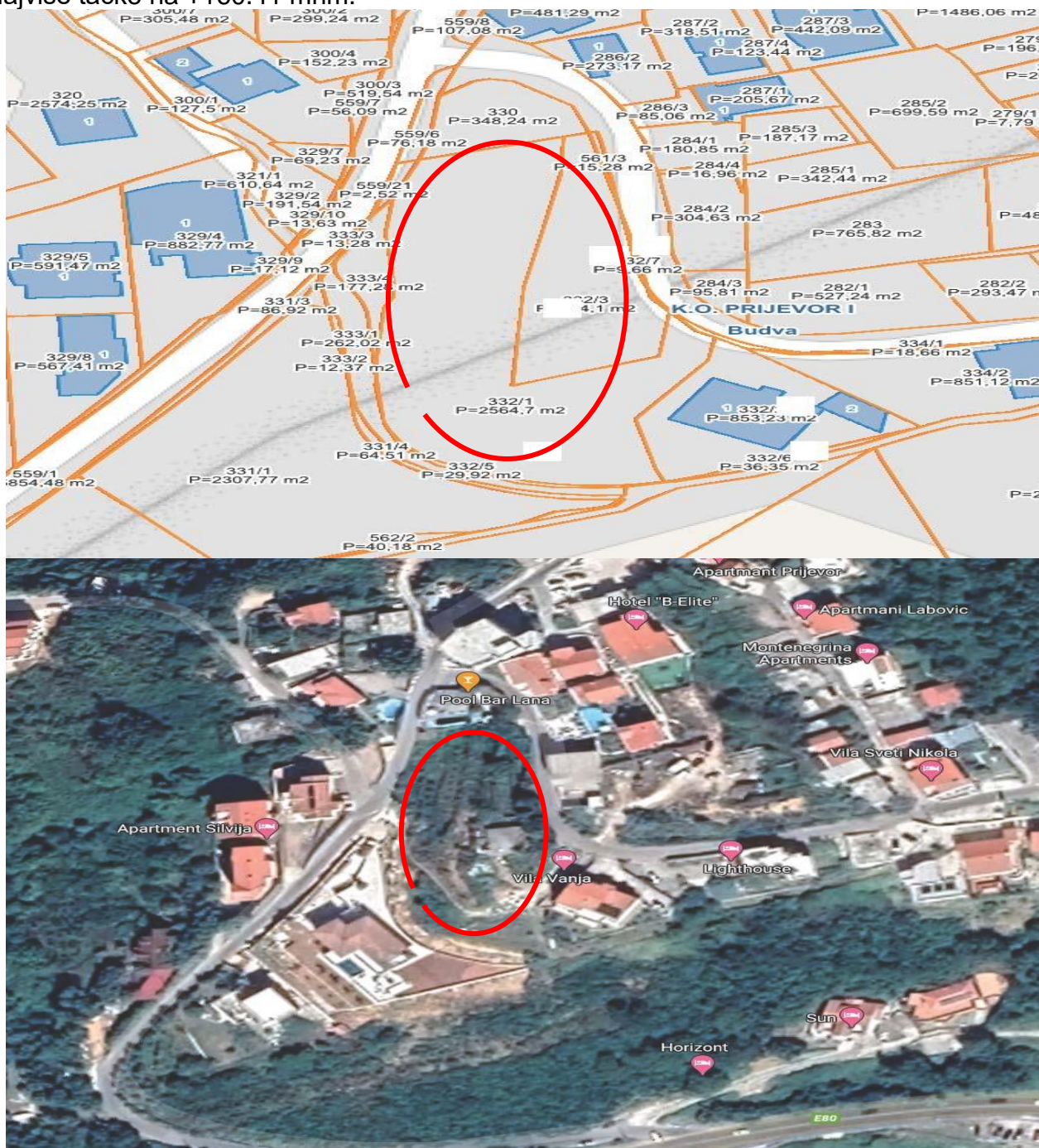
Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu LSL Seoce 1, na UP5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi katastarskih parcela 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1 KO Prijedor I, Opština Budva. Dijelovi katastarskih parcela 332/1 i 332/3 KO Prijedor I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Zona zahvata se graniči sa dvije strane sa javnim saobraćajnicama, prema Zapadu i Istoku. Sa Južne strane se nalazi postojeći komšijski objekat, dok sa Sjeverne strane nema bližih postojećih objekata.

Kompletna urbanistička parcela, samim tim i dvije katastarske parcele koje su predmet projekta, imaju dosta nepravilan oblik i prostiru se u pravcu Sjever - Jug.

Zona zahvata (dvije KP 332/1 i 332/3) ima dosta nepravilan oblik i veoma strmu konfiguraciju terena.

Visinske razlike u okviru ove zone se prostiru od najniže visinske kote na +140.40 mnm do najviše tačke na +160.41 mnm.



Slika 1: Lokacija objekta sa užom okolinom

U morfološkom pogledu šire područje lokacije objekta pripada priobalnom dijelu.

U širem području lokacije objekta nalazi se "Plaža Jaz". Rješenjem o zaštiti objekata prirode iz 1968.godine plaza Jaz stavljena je pod zaštitu kao rezervat prirodnog predjela ukupne površine 5 ha. Ovo područje ima veliki značaj za očuvanje kvaliteta životne sredine Budve, a takođe i za očuvanje i regulaciju klime. Ključna prirodna vrijednost za zaštitu je pješćani dio plaže, na istočnom i sjeveroistočnom dijelu uvale Jaz, kao zonama, podijeljena u dvije komplementarne podzone A1 i A2.

Šire područje lokacije objekta 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 užem okruženju lokacije prisutna su smeđa zemljišta-distrični kambisol dok su prema morskoj obali prisutna aluvijalna zemljišta-fluvisol.

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 9o MCS skale.

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.

Uže okruženje trase kablovskih vodova pripada relativno naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca povećava, zbog određenog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Objekat je orijentisan na način da se što više iskoristi pogled na more, ali i na način da se što bolje uklopi u postojeću konfiguraciju terena, tj. da se sa što manje intervencija uklopi i da ne remeti vizure sa donjih okolnih saobraćajnica, velikim potpornim zidovima.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 06-061-1298/2 od 05.11.2018.godine za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – Hotela 4* na lokaciji koju čine dijelovi katastarskih parcela 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1 KO Prijedor I.

Dijelovi katastarskih parcela 332/1 i 332/3 KO Prijedor I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđeni su kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. U Elaboratu obuhvaćeno je šest katastarskih parcela, i to: 332/1,332/2,332/3, 333/1, 559/5 i 561/1 KO Prijedor I.

Urbanističko tehnički uslovi dati su u prilogu II.

U listu nepokretnosti broj 104-956-19953/2018 za KO Prijedor I, od 09.10.2018.godine, na katastarskim parcelama 332/1 i 332/3 KO Prijedor I nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 332/1 i 332/3 KO Prijedor I upisani su tereti i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG" broj 63/11 i 47/12) definisane su vrste i sadržaj primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Parametri iz UTU-a:

Parametri iz UTU-a za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5.2:

| | |
|----------------|------------------------|
| P parcele | 4595.08 m ² |
| BRGP | 2757.04 m ² |
| P zauzetosti | 1838.03 m ² |
| K zauzetosti | 0.4 |
| K izgrađenosti | 0.6 |
| Spratnost | P+3+Pk |
| Namjena | Mješovito stanovanje |

Napomena: Imajući u vidu da se izgradnja objekta vrši na dijelu parcele, parametri za dio parcele, prema elaboratu parcelacije su sledeći:

UP5.2 (KP 332/1 i KP 332/3)

| | |
|----------------------------|------------------------|
| P dijela parcele (zahvata) | 3500.05 m ² |
| BRGP | 2063.45 m ² |
| P zauzetosti | 1400.02 m ² |
| K zauzetosti | 0.4 |
| K izgrađenosti | 0.6 |
| Spratnost | P+3+Pk |
| Namjena | Hotel 4* |

Iz parametara UTU-a ukoliko se etaža koristi kao tehničke prostorije, magacini površina suterenske etaže ne ulaze u obračun BGP.

Građevinska linija je data u PLAN-u, minimalno rastojanje stambenog objekta do susjedne parcele je min 4,00m sa bočne strane, sa gornje strane 2.5m, prema saobraćajnici sa gornje strane parcele 2m, a granica prema susjednoj katastarskoj parceli (koja ulazi u UP) je 1.00m, I pri tome nije dozvoljeno projektovanje otvora.

Postignuti parametri iz projekta:

UP5.2 (KP 332/1 i KP332/3)

| | |
|-----------|------------------------|
| P parcele | 3500.05 m ² |
|-----------|------------------------|

| | |
|----------------|------------------------|
| BRGP | 2063.45 m ² |
| P zauzetosti | 517.24 m ² |
| K zauzetosti | 0.14 |
| K izgrađenosti | 0.59 |
| Spratnost | P+P+3+Pk |
| Namjena | Hotel 4* |

3.1. URBANISTIČKA POSTAVKA:

Objekat je postavljen tako da se dobije optimalan komfor i vizura iz svih smještajnih jedinica ka moru.

Pristupačna saobraćajnica objektu se nadovezuje na donju javnu saobraćajnicu kako bi se što manje opteretila već zagušena saobraćajna cirkulacija. Ovo je optimalna opcija priključenja na saobraćajnu mrežu kako zbog nivelacija, tako i zbog uklapanja u postojeći teren.

3.2. FUNKCIJA:

Objekat ima ugostiteljski karakter – Hotel sa 4*. Unutrašnja organizacija jedinica, materijalizacija i korišćeni sistemi su isprojektovani u svemu po standardima, zakonima i pravilnicima za ovo područje.

Osnovna postavka sadrži nadzemne etaže u vidu smještajnih jedinica, dok se u prizemlju nalazi recepcija sa barom i recepcijom za korisnike smještaja, kao i dijelom smještajne jedinice. Suteran je osmišljen kao tehničke prostorije, magacini, ostave. Prizemlje je u svom južnom dijelu ukopano, kao i dio prvog sprata, zbog veoma strmog terena.

Objekat je orijentisan na način da se što više iskoristi pogled na more, al i na način da se što bolje uklopi u postojeću konfiguraciju terena, tj. da se sa što manje intervencija uklopi i da ne remeti vizure sa donjih okolnih saobraćajnica, velikim potpornim zidovima.

Ispred objekta je planirana terasa koja je u nivou suterana, kako bi se umanjio vizuelni uticaj podzida sa donje saobraćajnice. Na ovoj terasi je smješten bazen većih dimenzija, za potrebe korisnika smještaja. Bazen koji je smješten na parceli je postavljen tako da ima čiste vizure ka moru, a dimenzionisan je tako da zadovoljava potrebe broja smještajnih apartmana. Zbog nepravilne konfiguracije terena i velikih denivelacija, suterenska etaža je iskorišćena kao tehnička etaža za smještaj bazenske tehnike i ostalih instalacija koje su potrebne za funkcionisanje objekta.

Implementirani su svi elementi za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti, pa u skladu sa tim sa kote prizemlja do nivoa bazena omogućen je nesmetan prolaz kroz objekat do lifta, kako bi se savladala denivelacija za gore pomenute korisnike.

Površine objekata po etažama prikazane su u tabeli 1.

Tabela 1. Površina objekta po etažama i ukupna površina objekta

| Rb. | Etaža | Površina (m ²) | |
|-----|----------------|----------------------------|----------------|
| | | Neto | Bruto |
| 1. | Suteran | 399.1 | 463.5 |
| 2. | Prizemlje | 465.1 | 517.3 |
| 3. | 1 sprat | 371.5 | 450.55 |
| 4. | 2 sprat | 371.5 | 450.55 |
| 5. | 3 sprat | 371.5 | 450.55 |
| 6. | Potkrovlje | 39.20 | 51.5 |
| | UKUPNO: | 1738.9 | 2063.45 |

3.3. SAOBRAĆAJ:

Obezbijeđen je adekvatan broj parking mjesta, shodno UT uslovima: na 1000m² BRGP potrebno 10PM. Cjelokupan broj parking mjesta smješten je na parceli, a preostali dio partera optimalno je koncipiran za pejzažnu arhitekturu cjeline.

3.4. PARTER:

Lokacija se nalazi u brdovitom dijelu Prijevora sa pogledom na plažu Jaz, tako da je uređenje terena od krucijalnog značaja.

Posebna pažnja je usmjerena na pristupne staze ka i oko objekta, kao i otvorene polupločane zone za privremeni boravak na otvorenom, kao i na boravak na terasi pored bazena.

3.5. INFRASTRUKTURA:

Svi infrastrukturni priključci i interna mreža je odrađena u skladu sa smjericama dobijenih od nadležnih službi.

3.6. MATERIJALIZACIJA:

Fasada

Materijalizacija fasade je osmišljena kao kombinacija kamene obloge i keramičkih ploča, završna obrada je visokog kvaliteta četkane strukture, debljine 20mm.

Fasada bi kao završnu oblogu imala kamen ili keramičke ploče, imitacija kamena (eventualno ploče od prirodnog kamena "LIMESTONE" ili slično) dok bi se demit fasada radila sa izolacijom debljine min 8cm i posebnim završnim slojem (tipa Sto ili slično). Ovaj tip završnog sloja daje mogućnost da ton fasade i održavanje iste bude veoma efikasno i dugotrajno.

Spoljašnja bravarija je zastakljena dvoslojnim termopan staklom sa jednim niskoemisionim premazom ("4 seasons" ili slično), kako bi se dobile što niže vrijednosti koeficijenta prolaza toplote, a u cilju postizanja što veće energetske efikasnosti. Okviri svih spoljašnjih otvora su izrađeni od aluminijuma Bojana po RAL-u fasade radi što boljeg uklapanja u cjelinu.

Zaštita od Sunca je ostvarena samim arhitektonskim oblikovanjem, na način da su terase uvučene, tj. natkrivene i time štite od direktnih sunčevih zraka, kao i pergolama iznad otvorenih površina za boravak gostiju.

3.7. KONSTRUKCIJA:

Konstrukcija stambenog objekta je riješena kao armirano-betonska ramovska konstrukcija. Spratnost objekta je: Suteran + Prizemlje + III.

Objekat je fundiran na AB temeljnoj ploči debljine 40cm, sa prethodnom zamjenom tla ispod ploče debljine 50cm (najbolje u dva sloja) i maksimalnim opterećenjem u tlu ispod objekta od 307.33 kN/m². Zamjenu tla izvesti na način da se nakon uklanjanja predviđenog sloja podtlo dobro uvalja do postizanja modula stišljivosti min 20000 kN/m², a potom naspe materijalom od lomljenog kamena i nabije do postizanja modula stišljivosti min 50000 kN/m². Zbijenost podtla i ugrađenih slojeva nasipa provjetravati opitom kružnom pločom na dovoljnom broju mjernih mjesta.

Temeljna ploča je armirana upotrebom MA 500/560. Pri izvođenju ploče voditi računa o projektovanom zaštitnom sloju debljine 3-4 cm.

AB stubovi su projektovani kao glavni vertikalni noseći elementi objekta, koji se suprostavljaju

seizmičkoj sili, nose cjelokupan teret i prenose ga na temelje objekta.

Međuspratne konstrukcije su tretirane kao monolitne krstasto armirane betonske ploče, debljine 16cm.

Grede su AB elementi, koji se betoniraju zajedno sa MK kako bi se formirala monolitna veza među njima. Sproveden je odgovarajući proračunski postupak uz korišćenje rezultata dobijenih primjenom programskog paketa SAP 2000N i određena potrebna količina armature.

Svi AB elementi su projektovani od betona MB 30 i armirani upotrebom MA 500/560 i RA 400/500.

Prilikom izvođenja temeljne konstrukcije armatura se postavlja na sloj podložnog betona debljine 10cm kako bi se izbjeglo njeno postavljanje direktno na tlo.

Armatura se savija u hladnom stanju i nastavlja na način određen projektom konstrukcije – detalji armiranja. Prije postavljanja armaturu treba očistiti od prljavštine, masnoća, ljski korozije i slično.

Svi elementi konstrukcije projektovani su sa karakteristikama betona MB 30.

Fasadne zidove i zidove ispune zidati od opeke u produžnom malteru MM50. Zidani zidovi predviđeni su od giter bloka zidani na "SMORC" u produžnom malteru čvrstoće MM50. U visini nadvrtnika uraditi horizontalni serklaž visine 14cm i debljine bloka, armiran sa 4Ø10 i uzengijama U Ø6/20 cm.

3.8. VODOVOD:

Priključenje predmetnog objekta na lokalnu vodovodnu mrežu predviđeno je sa **PEHD DN110**. Šaht je udaljen ne više od 1m od granice urbanističke parcele, kako bi bio stalno dostupan za očitavanje, kontrolu i održavanje. Pretpostavljeni pritisak u mreži je 3 bara.

Razvod za mokre čvorove je predviđen prečnika Ø3/4" (od vertikale do apartmana) i za sanitarne čvorove Ø1/2", sve od PEHD. Ispred svakog točjećeg mjesta je predviđen propustni ventil sa niklovanom kapom. Priprema tople vode obavlja se u centralnim bojlerim kapacitetima 3x1000 lit., smještenim u tehničkoj prostoriji u suterenskoj etaži.

Unutrašnja vodovodna mreža će se postaviti djelimično u zidu, u posebnim šendovima sa potrebnom izolacijom, iznad čega dolaze pločice ili malter, a djelimično u podu.

Broj i raspored sanitarnih prostorija je predviđen prema dispoziciji koja je data arhitektonskim rješenjem. Svi sanitarni elementi se predviđaju od materijala i klase, nekog od domaćih ili inostranih proizvođača, zavisno od želje Investitora.

Ispitivanje spoljašnje i unutrašnje vodovodne mreže izvršiće se prema pravilnicima za tu vrstu radova. Mreža će se staviti pod pritisak minimum 12 bara i posmatraće se odstupanje, odnosno pad pritiska nakon 24h. Svako odstupanje veće od 10% znači da mreža nije pravilno montirana. Ispitivanje se vrši prije nego se montiraju sanitarni uređaji. Posle montiranja sanitarnih uređaja izvršiće se ispiranje i zatim dezinfekcija mreže i ponovno ispiranje. Odgovarajuća ustanova ovlašćena za to treba da Investitoru da atest o kvalitetu vode koja će se koristiti u objektu nakon svih opisanih postupaka. Za sva ispitivanja, na pritisak dezinfekciju i ispiranje izvođač i nadzorni organ su dužni da sastave zapisnike. Na mjestima preklapanja trase vodovodnih i kanizacionih cijevi, vodovodne cijevi se postavljaju iznad kanizacionih. Predviđeno je da se uradi kompletno povišenje pritiska vode u objektu – i za sanitarnu i za pp mrežu. Predložena su postrojenja sa frekventnim regulatorom, tj. sa obezbjeđenjem konstantnog pritiska.

Pumpama upravlja mikroprocesor sa frekventnim regulatorom koji reguliše obrtaje prve

pumpe. Sistem omogućava optimalne uslove rada pumpi i štedi energiju. Izbor tipa postrojenja je izvršen na osnovu hidrauličkog proračuna.

Potrebno je instalirati uređaj za povišenje pritiska u vodovodnoj mreži, hidrofor sa frekventnim regulatorom. Pozicija hidrofora je u tehničkoj prostoriji u suterenskoj etaži -1.

3.9. KANALIZACIJA:

Prečnici unutrašnje kanalizacije usvojeni su na osnovu standarda za pojedine sanitarne uređaje. Novoprojektovana mreža u predmetnom objektu biće realizovana djelimično plafonom garaže, djelimično kroz temelje, sa minimalnim padom od 1,0% DN110mm. Kanalizaciona mreža se iz objekta izvodi najkraćim trasama i izlazi na jednoj poziciji iz objekta i to horizontalama DN160mm. Dakle, projektom su predviđena četiri revizionna okna i peto revizionno okno u koje se uliva kuhinjska kanalizacija u kojem je smješten separator masti i ulja. Kanalizacija vanjska je DN200 SN4 i uliva se u novoplaniranu lokalnu mrežu koja ide trupom pristupne saobraćajnice.

Priključak na lokalnu kanalizacionu mrežu tako da gravitaciono prati podužni pad saobraćajnice u čijem se trupu nalazi novoplanirani priključni kolektor. Projektovani priključak DN200 nalazi se na južnoj strani predmetne UP, prema moru. Prema potrebama budućeg objekta, priključni kolektor je projektovan PVC DN200 SN4 gravitacionim padom 1%. Kolektor se spaja gravitaciono sa bioprečistačem SBR REG 150 ES. Bioprečistač je smješten sa južne strane u okviru predmetne UP.

3.10. INSTALACIJE:

Mjesto predaje električne energije na objektu je mjerno-razvodni orman u kojem je smještena mjerna garnitura. Sa MRO-a se napajaju etažne razvodne table, razvodne table restorana i recepcije, razvodne table bazena, napajanje osvjetljenja stepeništa i hodnika, kao i spoljašnje i fasadno osvjetljenje. Mjerni razvodni orman se radi od dva puta dekapiranog lima, debljine 2mm. MRO se sastoji iz dva dijela, polja mrežnih i polja agregatskih potrošača. Pored MRO predviđena je ugradnja ATS-a (automatski izmjenjivač izvora napajanja – Automatic Transfer Switch). Rezervno napajanje predviđeno je za osvjetljenje, rashladne uređaje, TV i sve druge potrošače koji su neophodni za normalno funkcionisanje objekta.

Za potrebe opšte potrošnje i grijanja, prema namjerni ovoga objekta, predviđen je potreban broj monofaznih i trofaznih priključnica i priključaka, kako je to dato na planovima električne Instalacije.

Na mjestima prolaska električnih provodnika ili nosača kablova kroz različite protivpožarne zone iste su zatvorene masom otpornom na požar, a provodnici sa jedne i druge strane u dužini od jedan metar zaštićeni vatrootpornim premazom.

U svim prostorijama objekta predviđena je odgovarajuća instalacija osvjetljenja prilagođena namjeni i uslovima montaže. Upravljanje osvjetljenjem u apartmanima predviđeno je preko tastera pri čemu se pri ulasku u apartman automatski uključuje svijetlo dobrodošlice.

Upravljanje osvjetljenjem u zajedničkim hodnicima i stepeništu vrši se automatski preko IC senzora.

Upravljanje spoljašnjim osvjetljenjem predviđeno je automatski preko sistema za kontrolu Vantage.

Obzirom na namjenu objekta projektovano je i sigurnosno (nužno) osvjetljenje, a u tu svrhu predviđena je u prostoru ulaza, stepeništa, stepenišnih holova, kao i u ulaznom holu apartmana, ugradnja svjetiljki za nužno osvjetljenje.

Konstrukcija, način izvođenja, način montiranja, klasa izolacije elektroopreme i materijala odgovaraju nominalnim naponima mreže i uslovima okoline.

Objekat će naknadno biti priključen na javnu TK mrežu i u tom smislu je predviđena HDPE Ø75mm instalaciona cijev od TK okna do RACK ormara koji će se nalaziti u tehničkoj prostoriji u suterenu. Kroz ovu cijev će se naknadno provući fiberoptički kabal potrebnog kapaciteta.

Sistem za signalizaciju požara je dio integralnog sistema zaštite od požara čija je namjena otkrivanje pojave požara u njegovoj najranijoj fazi, odgovarajuća dojava alarmnih stanja i lokalizacija mjesta nastanka požara. Pomenuta instalacija se sastoji od adresabilnog centralnog uređaja (protivpožarna centrala), telefonskog automata, adresabilnih automatskih detektora dima i toplote, adresabilnih ručnih javljača požara, alarmnih sirena, ulazno/izlaznih modula i pripadajuće kablovske Instalacije. Osnovna odlika adresabilnih sistema za detekciju i dojavu požara je dodjeljivanje adrese svakom uređaju, čime se postiže precizno lociranje požara u objektu.

Glavnim projektom električnih instalacija, u cilju sprečavanja navedenih pojava, predviđene su sledeće mjere zaštite:

- Cjelokupna instalacija zaštićena je od preopterećenja upotrebom pravilno odabranih osigurača na početku svakog strujnog kola, kao i pravilnim dimenzionisanjem adekvatno odabrane električne opreme;
- Zaštita kablova od struje kratkog spoja izvršena je upotrebom pravilno odabranih topljivih ili automatskih osigurača, sa odgovarajućim umetkom na početku svakog strujnog kola pri promjeni presjeka. Takođe je predviđeno i pravilno su odabrani odgovarajući elementi u svim strujnim krugovima. Selektivnost osigurača garantuje da se kratak spoj usljed nekog kvara neće prenijeti dalje i na taj način se osigurava zaštita skupocjenih uređaja;
- Cjelokupna instalacija je tako dimenzionisana da padovi napona, u normalnim uslovima, ne prelaze dozvoljene vrijednosti.
- Zaštita od slučajnog dodira djelova pod naponom obezbijeđena je izborom odgovarajuće električne opreme i primjenom odgovarajućih mjera, uređaja i elemenata u razvodnim ormarima.
- Za zaštitu od pojave previsokog napona dodira u instalaciji je primijenjen sistem zaštitnog uzemljenja sa posebnim zaštitnim vodom, sistem TN-S. Sve metalne mase, koje nijesu normalno pod naponom, a mogu da dođu u slučaju greške, potrebno je vezati vidno, (žuto-zelenim provodnikom odgovarajućeg presjeka), na sabirnicu zaštitnog provodnika (uzemljenje). Po završenoj montaži, a prije puštanja Instalacije pod napon obavezno se mora izvršiti mjerenje:
 - otpora petlje,
 - efikasnosti izjednačavanja potencijala i
 - otpora uzemljenja.

3.11. OTPAD:

Nosiva konstrukcija građevina izvedena je od armiranog betona, blok opeke, drvenih profila, sve prirodni elementi i nezavisno u kojem su obliku zastupljeni ne zagađuju zemlju, vodu i vazduh. Nakon izgradnje građevine i uklanjanja eventualnih nedostataka, potrebno je izvršiti sanaciju gradilišta kako bi se građevina uklopila u postojeću okolinu, te u što većoj mjeri udovoljilo ekološkim zahtjevima.

Građevinski otpad na gradilištu skladišti se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Odlaganje građevinskog otpada koji se privremeno ne skladišti na gradilištu ili u objektu u kojem se izvode građevinski radovi može se vršiti u kontejnere postavljene na gradilištu, uz gradilište ili uz objekat na kojem se izvode građevinski radovi. Kontejneri

moraju biti izrađeni na način kojim se omogućava odvoženje otpada u postrojenje za dalju obradu bez pretovara.

Investitor mora obezbijediti da se iz objekta izdvoji opasan građevinski materijal, radi sprečavanja miješanja opasnog građevinskog materijala sa neopasnim građevinskim otpadom, ukoliko je to tehnički izvodljivo. Građevinski otpad može se privremeno skladištiti na gradilištu do završetka građevinskih radova, a najduže jednu godinu. Građevinski otpad može se privremeno skladištiti i na drugom gradilištu Investitora ili drugom mjestu koje je uređeno za privremeno skladištenje građevinskog otpada.

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

4.1 U TOKU IZVOĐENJA RADOVA

Izgradnja predmetnog projekta zahtijeva sledeće radove:

- Iskop zemlje (mašinski i ručno)
- Šalovanje
- Armiranje
- Betoniranje
- Montažerski radovi i
- Uređenje terena i ozelenjavanje.

Za navedene radove biće angažovana sledeća mehanizacija: građevinske mašine (rovokopač, utovarivač, buldožer), teretna vozila (kamion kipper, kamion mikser za dopremanje betona i auto dizalica.

Za potrebe gradilišta: dizel agregat, el.vibrator za beton i prenosni mehanizovani alat (motorna testera, ručni cirkular, bušilica i sl.

Beton i armature će se dopremiti na mjesto ugradnje u potrebnim količinama.

Oplata (tipska metalna i drvena).

Oko objekta u dijelu uređenja terena sprovedeće se: uređenje građevinskog zemljišta i prostora oko objekta koje je korišćeno za gradilište, bez ostataka materijala, otpadaka, tragova prekopavanja i tragova pomoćnih zgrada, zemljanim radovima za formiranje platoa ispred i oko hotela škarpiranjem i finalnim zasijavanjem travnatog pokrivača.

a) Geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat ima uticaj

Zona zahvata se graniči sa dvije strane sa javnim saobraćajnicama, prema Zapadu i Istoku. Sa Južne strane se nalazi postojeći komšijski objekat, dok sa Sjeverne strane nema bližih postojećih objekata.

Kompletna urbanistička parcela, samim tim i dvije katastarske parcele koje su predmet projekta, imaju dosta nepravilan oblik, i prostiru se u pravcu Sjever - Jug.

b) Nivo i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo

Izgradnja objekta-hotela 4* neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljavati u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posledica 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 usled iskopa materijala, kao i usled transporta materijala od iskopa.

c) Prekogranična priroda uticaja

Prilikom izgradnje objekta oko lokacije mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Procijenjuje 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 neće trajati dugo.

d) Jačina i složenost uticaja

Buka koja će se javiti na gradilištu u izgradnji objekta, imaće određeni uticaj na okolinu, ali povoljna je okolnost što je povremenog i privremenog karaktera.

e) Vjerovatnoća uticaja

Kao posljedica eksploatacije objekta mogu se javiti određeni uticaji na životnu sredinu, koji nijesu posebno značajni, jer ne mogu dovesti do poremećaja životne sredine, svakako izuzimajući akcidentne situacije.

Objekat će biti priključen na postojeću gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu, tako da sa tog aspekta nema uticaja na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, 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 i one neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta. Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. U koliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br 64/11, 39/16).

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

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

Vjerovatnoća pomenutih štetnih uticaja predmetnog projekta na životnu sredinu je mala. U fazi eksploatacije neće doći do emisije nikakvih štetnih materija koje bi djelovale štetno po korisnike i okolno stanovništvo u širem području. Uzimajući u obzir tehnološki postupak i ugrađenu opremu prilikom obavljanja navedene djelatnosti neće doći do stvaranja otpadnih materija u količinama koje bi uticale negativno na kvalitet zemljišta, voda, vazduha, biljni i životinjski svijet, ovo sve pod uslovom da se sprovedu u potpunosti projektovane mjere koje se odnose na tretman fekalnih otpadnih voda i postupanje sa komunalnim otpadom.

f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalosti i vjerovatnoća ponavljanja uticaja

Na osnovu svega izloženog može se donijeti jedna generalna konstatacija, a to je da predmetni projekat neće značajno promijeniti postojeće stanje životne sredine na datoj lokaciji, ni u njenom širem okruženju. S obzirom da smo konstatovali mali obim uticaja na životnu sredinu, jasno je da nema učestalosti niti vjerovatnoće ponavljanja tog uticaja.

g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

Na ovoj lokaciji trenutno nema izvođenja novih industrijskih, poslovnih i dr. objekata. Pošto u blizini ne funkcionišu objekti istog tipa ne možemo razmatrati kumuliranje izvođenja a naročito eksploatacije predmetnog projekta sa efektima drugih projekata. Naravno svaki projekat se izvodi posebno i na specifičan način ali prilikom izvođenja svakog treba da se vodi računa o zaštiti okoline i da se radovi odvijaju po projektu o uređenju gradilišta.

h) Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja

Predviđeno je i da se okolina predmetnih objekata kao i sami objekti prskaju pomoću prskalica što će uticati na smanjenje koncentracije prašine u vazduhu. Čvrsti drveni otpad će biti zanemarljiv, s tim što se ne spaljuje, tako da u vazduh neće dospjeti štetne materije nastale kao produkt sagorijevanja.

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

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

5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

a) Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnje otpada

U toku izvođenja pripremnih radova na iskopima pojaviće se određene količine otpadnog materijala (prevashodno višak iskopa) koje će se odvoziti na deponiju koju odredi lokalni organ. Obzirom da ovakva vrsta otpada ne predstavlja opasan otpad to će njegovo odlaganje na deponije biti adekvatno. Investitor je obavezan napraviti Plan upravljanja viškom iskopanog materijala u kome će se definisati lokacija za njegovo odlaganje.

Prilikom realizacije objekta doći će do stvaranja manjih količina otpada. Radovi će privremeno neznatno narušiti ekološku ravnotežu područja. Procjenjuje se da to neće biti dugotrajno te da neće doći do znatnijih šteta unutar tog ekosistema. Kao sastavni dio radova u građevinarstvu pojavljuju se i iskopi te će doći do pojave određene količine kamena i zemljanog materijala, koje neadekvatnim odlaganjem, na za to predviđeno mjesto, može uticati na kvalitet životne sredine. U ovom slučaju materijal koji će se javiti tokom iskopa iskoristiće se za nasipanje terena oko objekta i kanala a višak materijala će se odvoziti na deponiju koju određuje nadležni organ lokalne uprave.

Kasnije upravljanje otpadom u toku eksploatacije (razvrstavanje, predaja ovlašćenom operateru, dokumenta) i godišnja pojava otpada vršiće se u skladu sa zakonskim zahtjevima u oblasti upravljanja otpadom u Crnoj Gori.

Osim čvrstog otpada nastajace i određene količine otpadnih voda. U fazi izgradnje predmetnog objekta naročito pri gradnji objekata na površini terena mogu dospjeti otpadne materije, koje mogu biti opasne i štetne (mašinsko ulje, gorivo i sl.). Vjerovatnoća pojave takvih materija, koje bi značajno uticale na kvalitet zemljišta i eventualno podzemnih voda, ne može se definisati, ali određeni rizik postoji i on se mora svesti na najmanju moguću mjeru adekvatnom organizacijom gradilišta i pažljivim i propisnim rukovanjem.

Na gradilištu predmetnih objekata će biti izgrađen sanitarni čvor koji se sastoji od WC-a i umivaonika.

Ovakvom organizacijom gradilišta predmetnog projekta neće doći do negativnog uticaja na podzemne i površinske vode. Tokom izvođenja radova povremeno će se stvarati buka, prašina i dr.

Sa iskopom zemlje koji bude nastao u toku izvođenja radova kao i sa ostalim otpadom (opasnim i neopasnim), takođe i upotreba i privremeno skladištenje opasnih materija na lokaciji biće usklađeni sa shodno zakonskim zahtjevima u oblasti upravljanja sa zemljištem i ostalim vrstama otpada i opasnih materija nastalim u toku izvođenja radova, a sve prema važećoj zakonskoj regulativi države Crne Gore.

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

Nema korišćenja voda, šuma i mineralnih sirovina. Projekat podrazumijeva korišćenje zemljišta za izgradnju ali ne u druge svrhe.

Pri izvođenju građevinskih radova na izgradnji projekta postoji određeni broj aktivnosti, koje potencijalno mogu imati negativne posledice na režim toka i kvalitet površinskih voda. Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u gradsku fekalnu kanalizaciju, dok se vode od pranja garaže koje mogu biti onečišćene benzinom i motornim uljem preko separatora odvođe u upojni bunar.

6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

Zaštita životne sredine i vrijednih prirodnih resursa podrazumijeva trajnu zaštitu vrijednih prirodnih i stvorenih vrijednosti u cilju održavanja i poboljšanja kvaliteta životne sredine, teritorije opštine Budva i šireg okruženja. Uslove za zaštitu životne sredine i prirodnih resursa treba ispuniti na tri nivoa:

1. u fazi projektovanja,
2. u fazi izgradnje i
3. u fazi korišćenja.

Predmetni objekat će biti ugostiteljskog tipa koji zahtijeva stalno prisustvo ljudske posade.

a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njihovo sprovođenje

Mjere zaštite životne sredine i sprječavanje nastanka negativnih posledica po životnu sredinu kao i rokovi za njihovo sprovođenje, definisane su u svakoj projektnoj fazi a odnose se na:

- ▶ Prikupljanje i odlaganje viška iskopa i građevinskog otpada – u toku nastanka istog.
- ▶ Prikupljanje i odvoženje komunalnog otpada u toku izgradnje projekta.
- ▶ Adekvatna manipulacija i skladištenje opasnih tečnih i čvrstih materija shodno zakonskim zahtjevima
- ▶ Razvrstavanje i adekvatno zbrinjavanje nastalog opasnog otpada kao i izvještavanje nadležnog organa shodno zakonskim zahtjevima u oblasti upravljanja opasnim otpadom
- ▶ Obezbeđenje savremenog sanitarnog čvora u toku izgradnje.
- ▶ Uređenje devastiranog terena i ozeljenjavanje istog.
- ▶ Praćenje stanja parametara životne sredine (prva i periodična merenja nejonizujućih zračenja prema zahtjevu nadležnog organa).

b) Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća

Objektivne opasnosti koje mogu da se jave su:

- zemljotres,
- požar i
- udar groma.

Pri izvođenju građevinskih radova na izgradnji projekta postoji određeni broj aktivnosti, koje potencijalno mogu imati negativne posljedice na režim toka i kvalitet površinskih voda. U tom pogledu najveću potencijalnu opasnost predstavljaju:

- ▶ građevinske mašine – potencijalna opasnost od prosipanja ili akcidentnih izlivanja nafte i naftnih derivata,
- ▶ neadekvatno upravljanje otpadnim uljima, akumulatorima i sličnim otpadima,
- ▶ nekontrolisano deponovanje iskopanog materijala i smještaj baza za održavanje mehanizacije u blizini površinskih vodotokova,
- ▶ korištenje neadekvatnih materijala za izvođenje radova.

U mjere zaštite spadaju:

- ✓ za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- ✓ Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- ✓ Ukoliko dođe do prosipanja goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

c) Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu.

- ▶ Mjere zaštite od požara
- ▶ Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- ▶ Regulacija i nivelacija
- ▶ Odvođenje atmosferskih voda
- ▶ Zelenilo uz saobraćajnice

7. ZAKLJUČAK:

1. Izgradnja objekta - Hotela 4* neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine.
2. Kao posljedica eksploatacije objekta mogu se javiti određeni uticaji na životnu sredinu, koji nijesu posebno značajni, jer ne mogu dovesti do poremećaja životne sredine, svakako izuzimajući akcidentne situacije.
3. Objekat će biti priključen na postojeću gradsku fekalnu kanalizacionu mrežu, tako da sa tog aspekta nema uticaja na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.
4. Vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, 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 i one neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.
5. Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta. Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. U koliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br 64/11, 39/16). Da se ne bi desila navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola mehanizacije.
6. Imajući u vidu da se u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane, u objektu će biti ugrađen sistem za zaštitu od požara.
7. Vjerovatnoća pomenutih štetnih uticaja predmetnog projekta na životnu sredinu je mala. U fazi eksploatacije neće doći do emisije nikakvih štetnih materija koje bi djelovale štetno po korisnike i okolno stanovništvo u širem području. Uzimajući u obzir tehnološki postupak i ugrađenu opremu prilikom obavljanja navedene djelatnosti neće doći do stvaranja otpadnih materija u količinama koje bi uticale negativno na kvalitet zemljišta, voda, vazduha, biljni i životinjski svijet, ovo sve pod uslovom da se sprovedu u potpunosti projektovane mjere koje se odnose na tretman fekalnih otpadnih voda i postupanje sa komunalnim otpadom.
8. Na osnovu svega izloženog može se donijeti jedna generalna konstatacija, a to je da predmetni projekat neće značajno promijeniti postojeće stanje životne sredine na datoj lokaciji, ni u njenom širem okruženju. S obzirom da smo konstatovali mali obim uticaja na životnu sredinu, jasno je da nema učestalosti niti vjerovatnoće ponavljanja tog uticaja.

8. Izvori podataka

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objekta – Hotela 4*, u Budvi, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. list CG" br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objekta – Hotela 4*, u Budvi, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20);
- Zakon o životnoj sredini ("Sl. list CG" br. 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 002/18);
- Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br. 64/11 i 39/16);
- Zakon o komunalnim djelatnostima ("Sl. list CG" br. 55/16 i 74/16);
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. list CG" be. 19/19);
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl. list CG" br.60/11);
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha ("Sl. list CG" br. 21/11 i 32/16);
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora ("Sl. list CG" br. 10/11);
- 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 postupka 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 i katalogu otpada ("Sl. list CG" br. 59/13 i 83/16);
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada ("Sl. list CG" br. 33/13 i 65/15).

Projektna dokumentacija:

1. *Glavni projekat*
2. *Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro (2007)*
3. *Detaljni urbanistički plan Platamuni – Trsteno (2006)*
4. *Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore – plaža "Jaz"*

ZAHTJEV PRIPREMILI I OBRADILI:

1. Slavko Palibrk, dipl.inž.znr. _____
2. Veselinka Vojinović, spec.app.zžs. _____
3. Borislav Jovović, Bsc.el.inž _____

9. UT Uslovi

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1298/2
Budva, 05.11.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Kovačević Mitra iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), 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) i LSL-a Seoce 1 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 5

Urbanistička parcela broj:

5.2 koju čine dijelovi katastarskih parcela **332/1**, 332/2, **332/3** i 333/1 KO Prijedor I

Djelovi katastarskih parcela 332/1 i 332/3 KO Prijedor I ulaze 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 ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-19953/2018 za KO Prijedor I, od 09.10.2018. godine, na katastarskim parcelama 332/1 i 332/3 KO Prijedor I nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 332/1 i 332/3 KO Prijedor I upisani su tereti i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Primarna / pretežna namjena:

POVRŠINE ZA MJEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)

Sekundarna dopunska namjena: **VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMIJEŠTAJNIM KAPACITETIMA**

Sadržaji: pansionski smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 / 47/12) definisane su vrste i sadržaj primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 i 47/12) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile a u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je na mjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.

4. 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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji 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 LSL, Poglavlje 5.3, strana 103)

Bočna građevinska linija

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

Objekti mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 Udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Zadnja građevinska linija

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 Odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Za udaljenja veća od 4m nije potrebna saglasnost susjeda.

Kota prizemlja

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

Krovovi

Mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.9, strana 116,117)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BRGP u m ² | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST |
|--------------------------|--|-----------------------|--|---------------------|-------------------|-----------|
| URBANISTIČKA PARCELA 5.2 | 4.588,93 | 2.753,36 | 1.835,57 | 0.40 | 0.60 | P+3+Pk |

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio LSL poglavlje 5.3. strana 103). 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 64). 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.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže.(tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3.strana 102)

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 i Službeni list CG broj 28/11) 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 broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) 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.

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**.

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 predvidjeti 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 Lsl-a poglavlje 5.12. strana 119)

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 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za urbanističke parcele sa turističkom namjenom planom nisu precizirani posebni uslovi za ograđivanje parcele.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodna parterne površine (popločanje, ozelenjene površine itd), a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou. (strana 117)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja visokih podzida. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

12. 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, kotlanice, 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.

13. 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.

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. **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.

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

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.

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

15. POTREBA IZRADE 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 smjernica 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.

16. 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.

17. 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.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

U okviru LSL-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).

19. 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.

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)
- suterenska garaža
- parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena

- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 15 pm (lokalni uslovi min 12 a max 18 pm)
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m²) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); (tekstualni dio LSL, strana 88)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti 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 obezbijediti 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.

21. 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 koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta i prigušnica i svetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližnja dnevnoj.

Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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.

22. 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

23. 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.

24. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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 (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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) 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 LSL-a
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

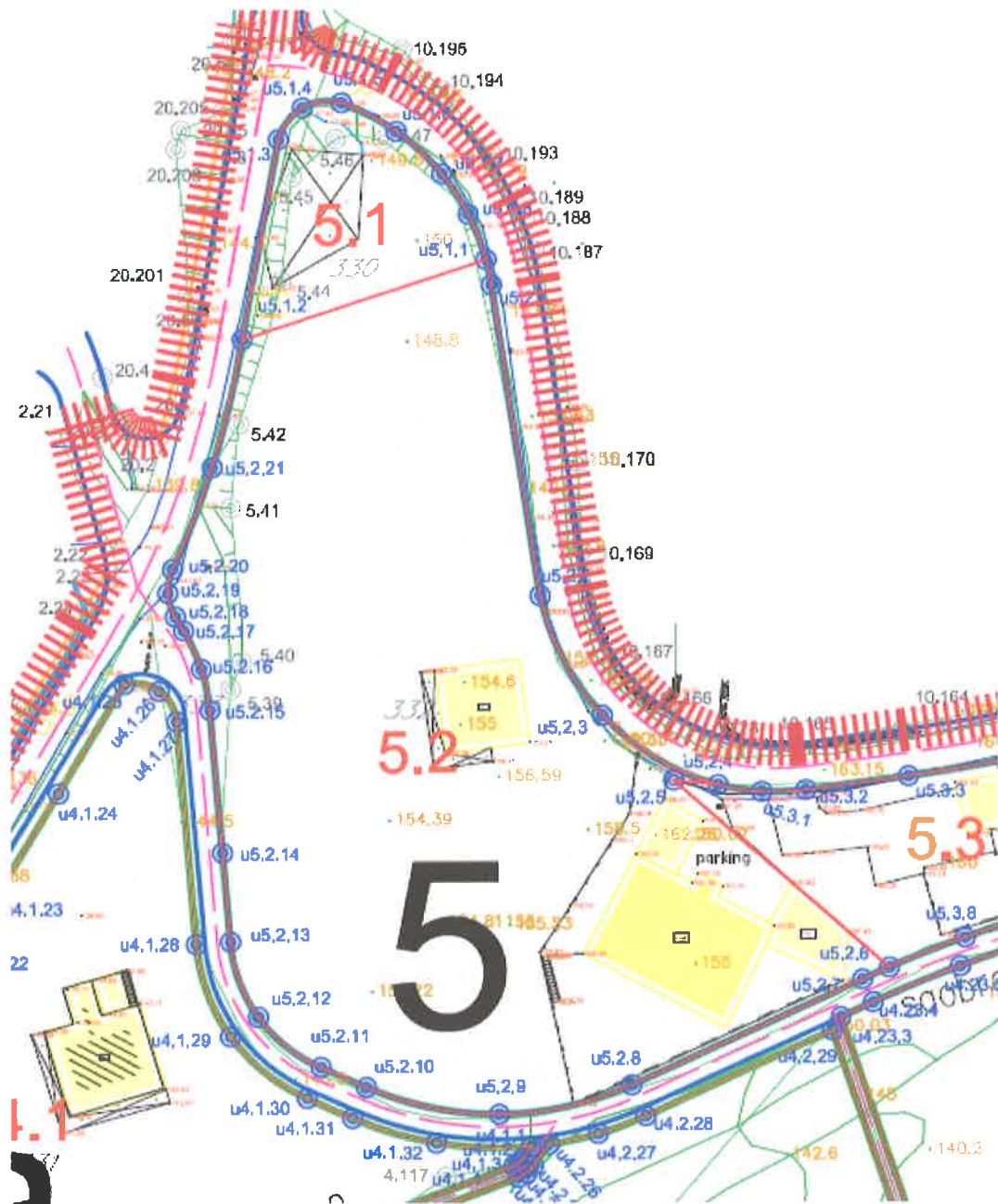
Dostavljeno:

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

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



Mladen

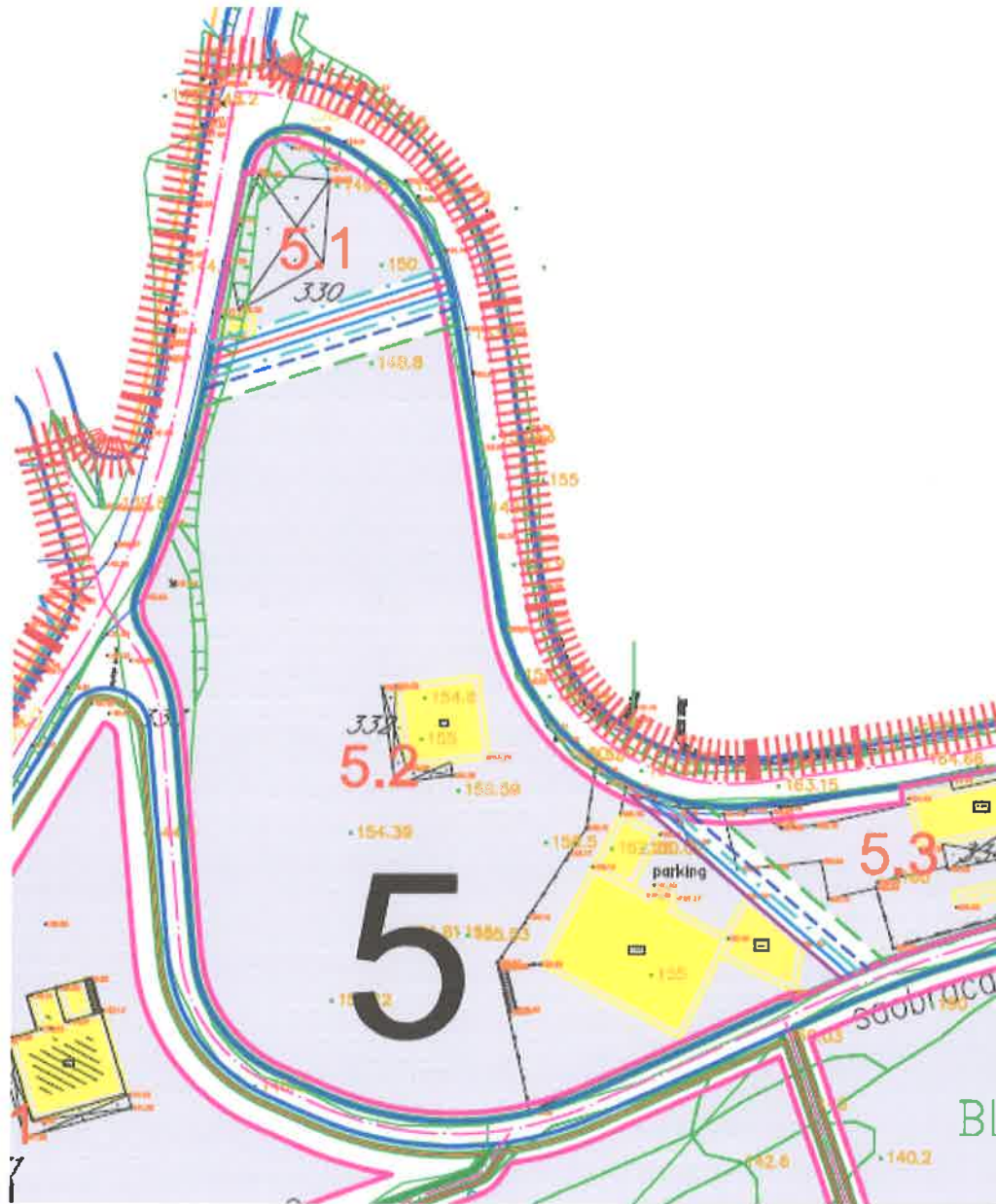


IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta parcelacija sa koordinatama

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.

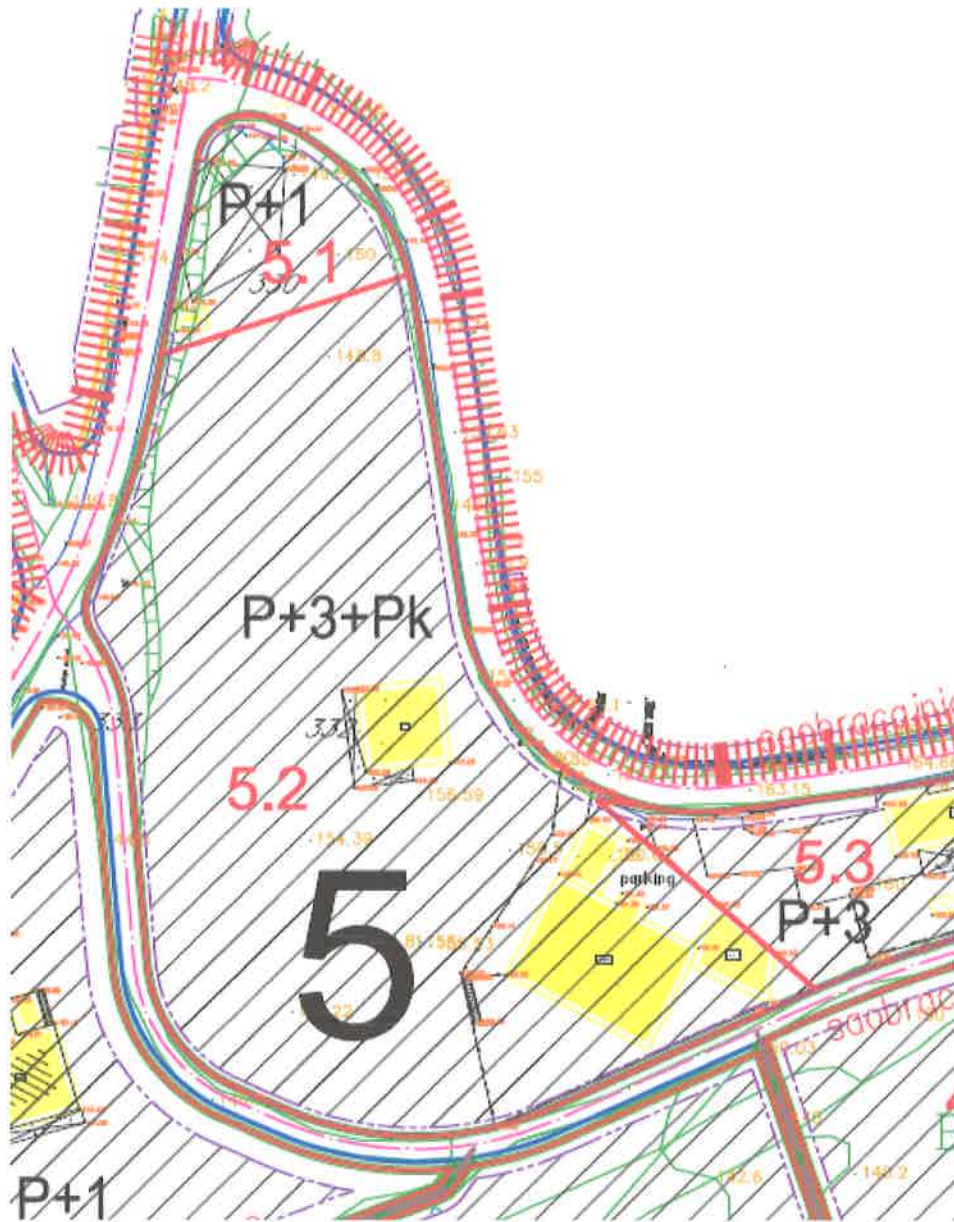


IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen Ivanović
Budva 05.11.2018.



IZVOD IZ LSL-a Seoce

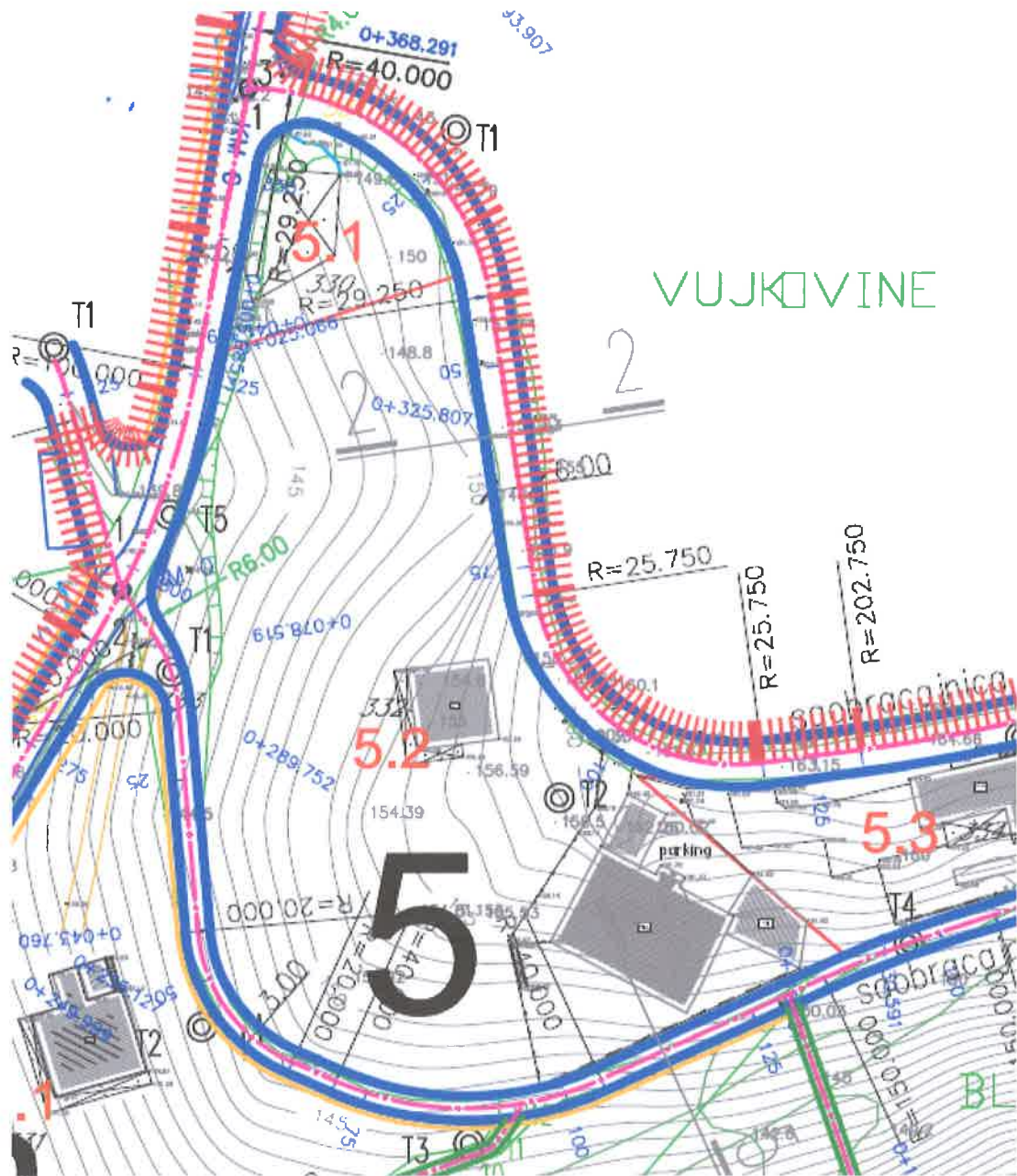
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen Ivanović
Budva 05.11.2018.

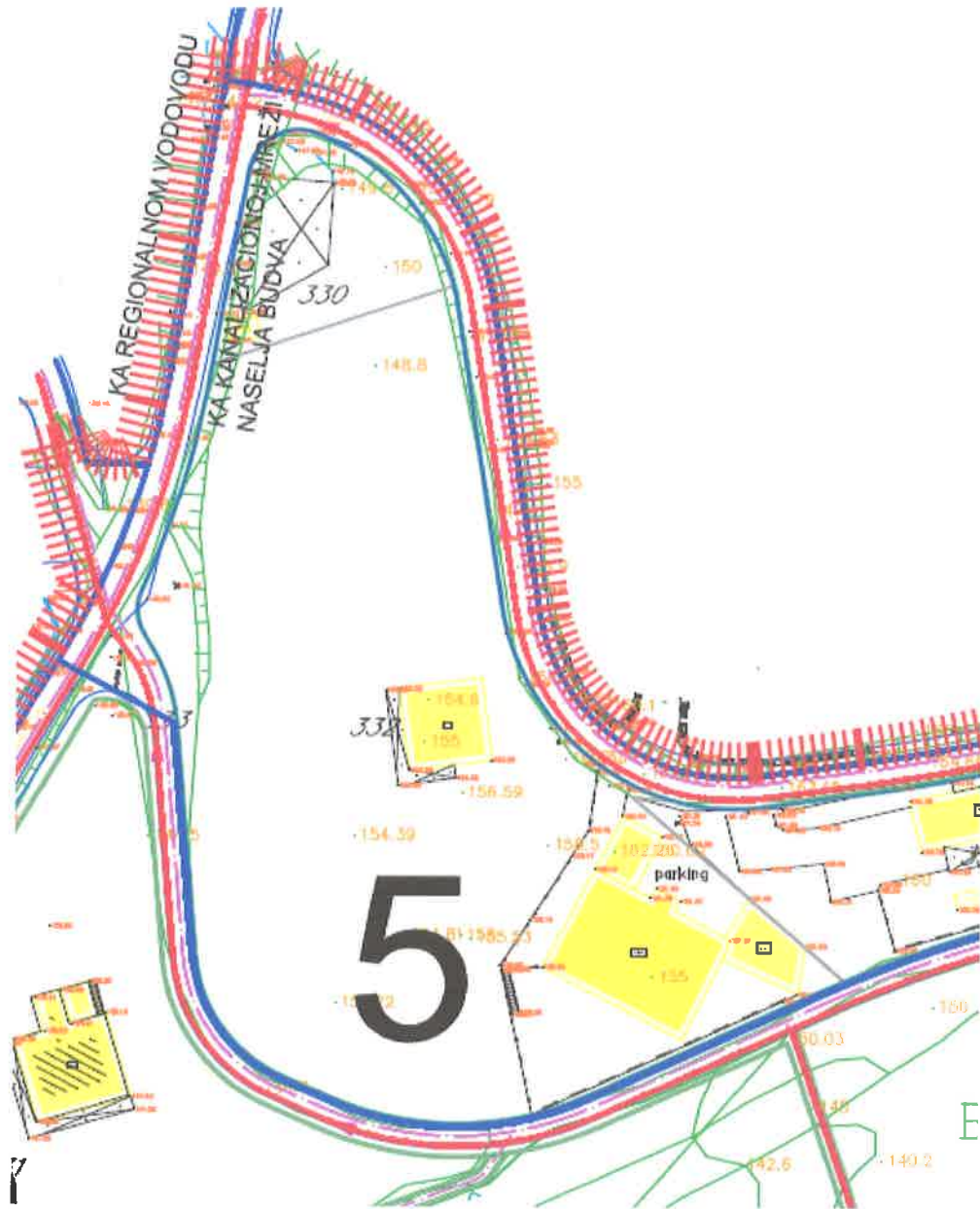


IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
 Budva 05.11.2018.





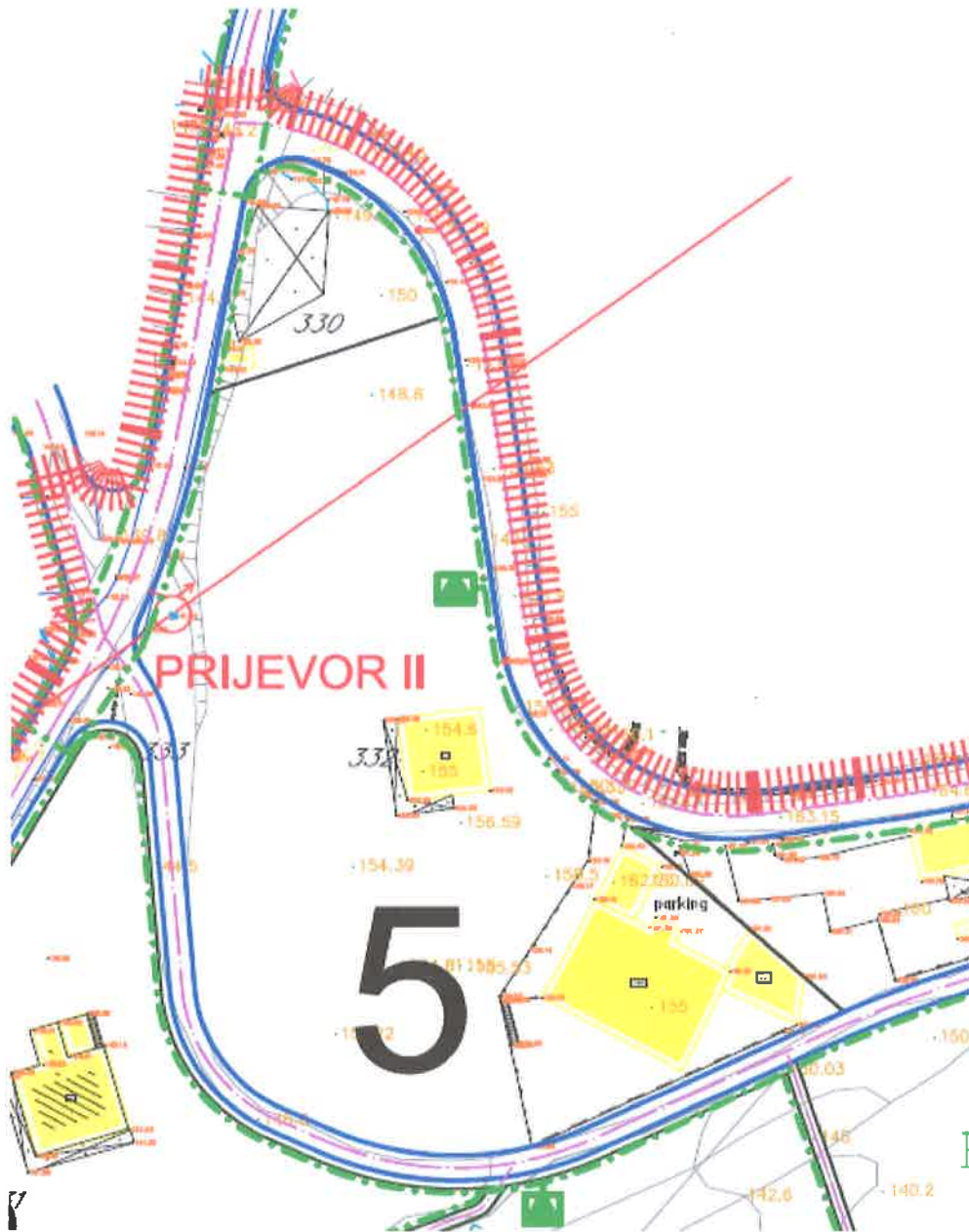
IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 05.11.2018.



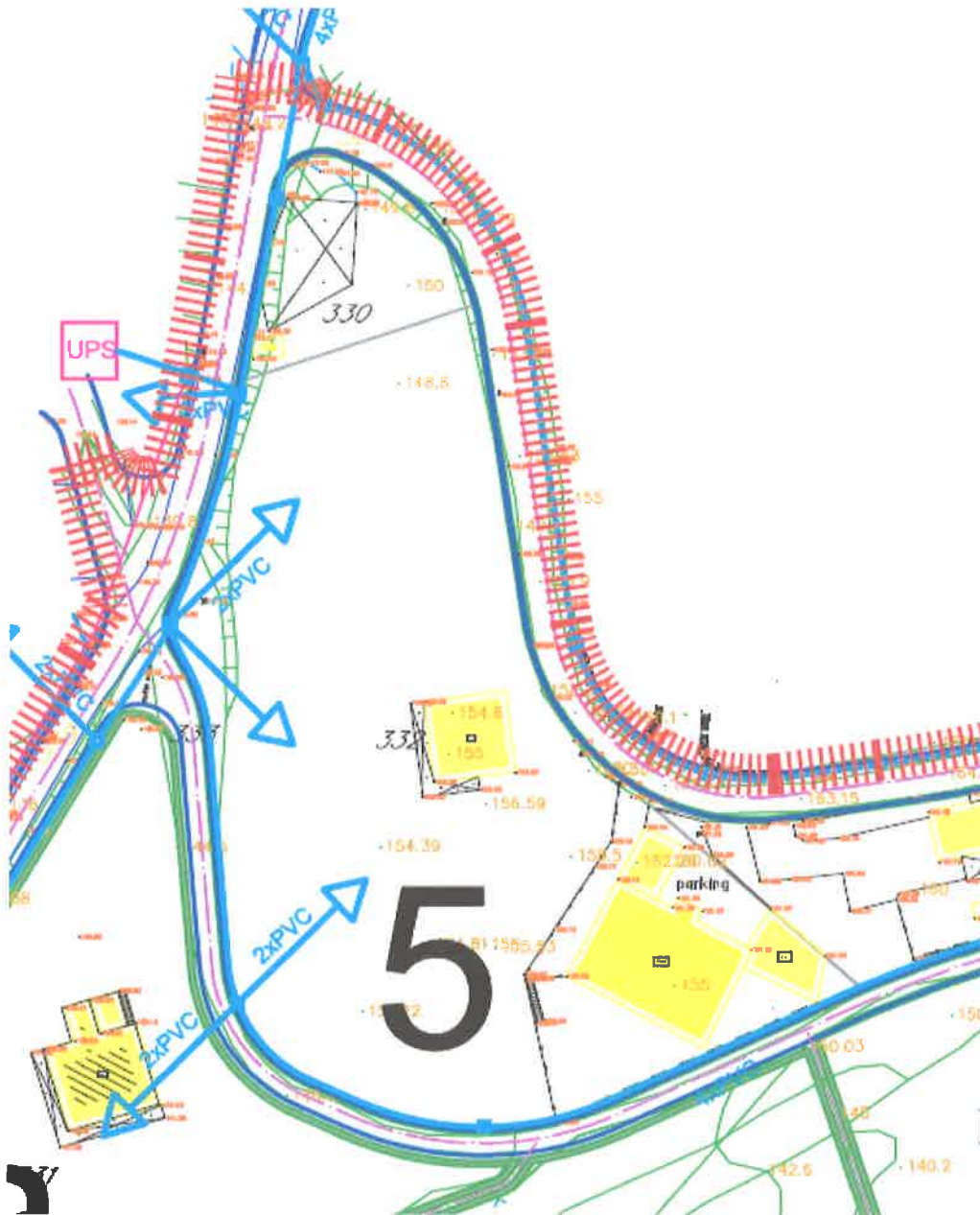


IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.



**IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta telekomunikacija**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Blok 5

- preporučena spratnost od p+1 do p+3+pk

Urbanistički pokazatelji za blok 5 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

| Broj bloka | Površina bloka /m2/ | Površina pod objektima /m2/ | BRGP /m2/ | Indeks zauzetosti | Indeks izgradjenosti |
|------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|----------------------|
| 5 | 6416.80 | 2652.61 | 4077.41 | 0.41 | 0.64 |

| Br. urbanističke parcele | Površina urbanističke parcele /m2/ | Površina pod objektima /m2/ | BRGP /m2/ | Indeks zauzetosti | Indeks izgradjenosti | Slobodne neizgrađene površine /m2 |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 5.1 | 489.01 | 195.60 | 293.41 | 0.40 | 0.60 | 293.41 |
| 5.2 | 4588.93 | 1835.57 | 2753.36 | 0.40 | 0.60 | 2753.36 |
| 5.3 | 860.68 | 430.34 | 696.32 | 0.50 | 0.81 | 430.34 |
| 5.4 | 477.75 | 191.10 | 334.32 | 0.40 | 0.70 | 286.65 |

IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.

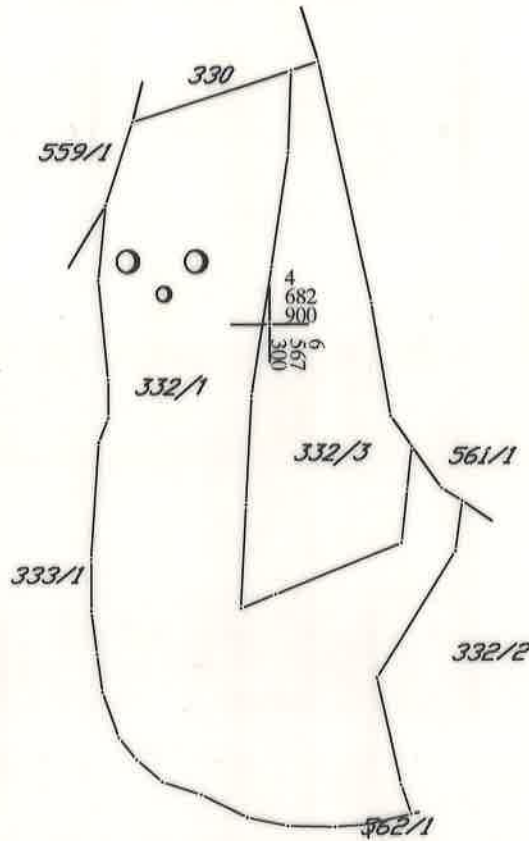
Blok 5

| BROJ URB. PARCELE | NAMJENA (PRIMARNA/PRETE ŽNA) | FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA) | SADRŽAJI |
|----------------------------------|--|--|---|
| 5.1 | POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona) | VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA | 16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje |
| 5.2 | POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona) | VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA | 16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje |
| 5.3 | POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona) | VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA | 16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za |
| 5.4 | POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona) | VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA | 16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje |



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



400

4
682
900
567
300

400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Općerava
Službeno lice:

3600000318
104-956-19953/2018CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
BUDVABroj: 104-956-19953/2018
Datum: 09.10.2018
KO: PRIJEVOR I

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 BOJAN GAJOVIĆ, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 449 - PREPIS

| Podaci o parcelama | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Poteš ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
| 331 | 1 | | 8 3/13 | 21/03/2018 | BLIZURAD | Gradjevinska parcela POKLON | | 2307 | 0.00 |
| 332 | 1 | | 8 17/07. | 21/03/2018 | BLIZURAD | Sume 4. klase POKLON | | 2618 | 1.31 |
| 332 | 3 | | 8 17/07. | 21/03/2018 | BLIZURAD | Sume 4. klase POKLON | | 944 | 0.47 |
| | | | | | | | | 5869 | 1.78 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|--|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| 2703981230017 | KOVAČEVIĆ MITAR PLAŽA JAZ B.B BUDVA | Svojina | 1/1 |

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|----------------------|------------------------------|---|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
| 331 | 1 | | | 5 | Gradjevinska parcela | 16/08/2017 8:57 | Zabilježba spora TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA PRAVA SVOJINE PREDATE OSN .SUDU U KOTORU P.951/07.OD 9.11.2007.NA DIJELU SV IH SUVLASNIKA. |
| 332 | 1 | | | 1 | Šume 4. klase | 06/03/2009 | Predbilježba tužbe pred.osn.sudu Kotor br.p.18/09.od 16.01.2009 od strane Kovačević Gojka,Blaža,Petra,i Ivana. |

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11,



Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za privredu
Broj : 13-131-U- 91311
Budva, 14. novembar 2018.godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama («Službeni list RCG«, br.27/07 i «Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15), člana 18. Zakona o upravnom postupku («Sl.list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i LSL »Seoce« (Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Za izradu tehničke dokumentacije za **odvođenje otpadnih i atmosferskih voda** za izgradnju objekta na UP 5.2, blok 5 koju čine djelovi katastarskih parcela 332/1, 332/2, 332/3 333/1 KO Prijedor, u sklopu LSL-a Seoce, investitora **Kovačević Mitra** iz Budve, utvrđuju se slijedeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauzanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, **a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja ;**

2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom 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 utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG«, br. 45/08);

3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;

4. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;

5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O. »Vodovod i kanlizacija« Budva;

6. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama.

7. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e :

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva obratio se **Kovačević Mitar** iz Budve sa zahtjevom za izdavanje urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 5.2, blok 5, koju čine djelovi katastarskih parcela **332/1, 332/2, 332/3 i 333/1** KO Prijedor, u sklopu LSL-a »Seoce«.

Na osnovu članu 74, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG«, br.64/17), Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputio je zahtjev broj 06-061-1298/4 Sekretarijatu za privredu opštine Budva, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1.Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 5.2 u zahvatu LSL »Seoce.

2.Izvod iz LSL » Seoce«.

Zaštiti voda od zagađenja dat je prioritetni zadataku DUP-ovima i LSL-ima, koji će se sprovesti primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije DUP i LSL pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Pravilnikom 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 utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Službeni list Crne Gore«, br. 45/08) propisani su kvalitet i sanitarno – tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28, Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja..

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu
Nataša Maras



Dostavljeno:

1x Sekret. za urb.i održivi razvoj

1x Komunalnoj policiji

1x Arhivi

1x Predmet



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA"

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ
"ВУДОВАД И КАНАЛИЗАЦИЈА"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Број: 01-7628/2

Будва, 17.12.2018. год.

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tehnickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1298/3 od 05.11.2018. godine, naš broj 01-7628/1 od 07.11.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Kovačević Mitar iz Budve**, izdaju se:

**TEHNIČKI USLOVI
ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA
VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE
I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU
KANALIZACIONU MREŽU**

| Primljeno: | Org. jed. | Brj. | Prilog | Vrijednost |
|------------|-----------|--------|--------|------------|
| 19-12-2018 | 06061- | 1298/5 | | |

Za katastarske parcele broj: dijelovi 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1 KO Prijedor I, urbanistička parcela broj 5.2, blok broj 5, LSL Seoce I, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Mjesto priključka na javni vodovod u saobraćajnici koja prolazi neposredno uz predmetnu parcelu.
- Predvidjeti vodonepropusnu septičku jamu ili bioprečišćivač, dok se ne izgradi potrebna kanalizaciona infrastruktura.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1298/2 od 15.11.2018. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Momir Tomović, dipl.ing. grad. 2



V.D. IZVRŠNI DIREKTOR

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: Kovačević Mitar

Katastarska parcela: dijelovi 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1, Katastarska opština: Prijedor I

Urbanistička parcela: 5.2, blok broj 5, LSL: Seoce I

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. **Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).**
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3.0 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanizacione mreže:

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.

4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti $H = J \times L$, gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
 - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
 - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
 - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
 - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole;
 - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
 - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
 - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
 - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
 - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
 - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
 - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
 - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

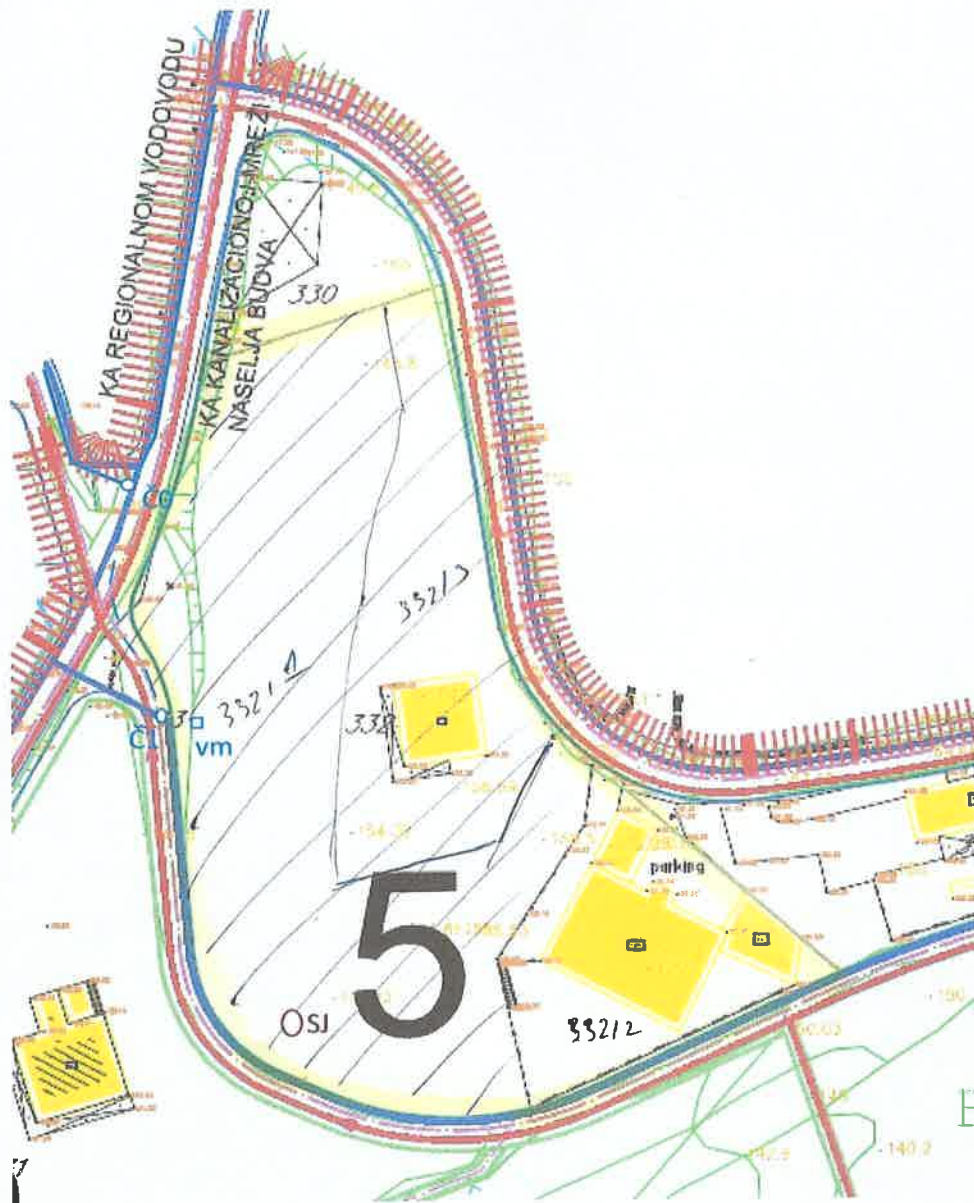
OBRADA,



**SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,**



Momir Tomović. dipl.ing.grad



IZVOD IZ LSL-a Seoce

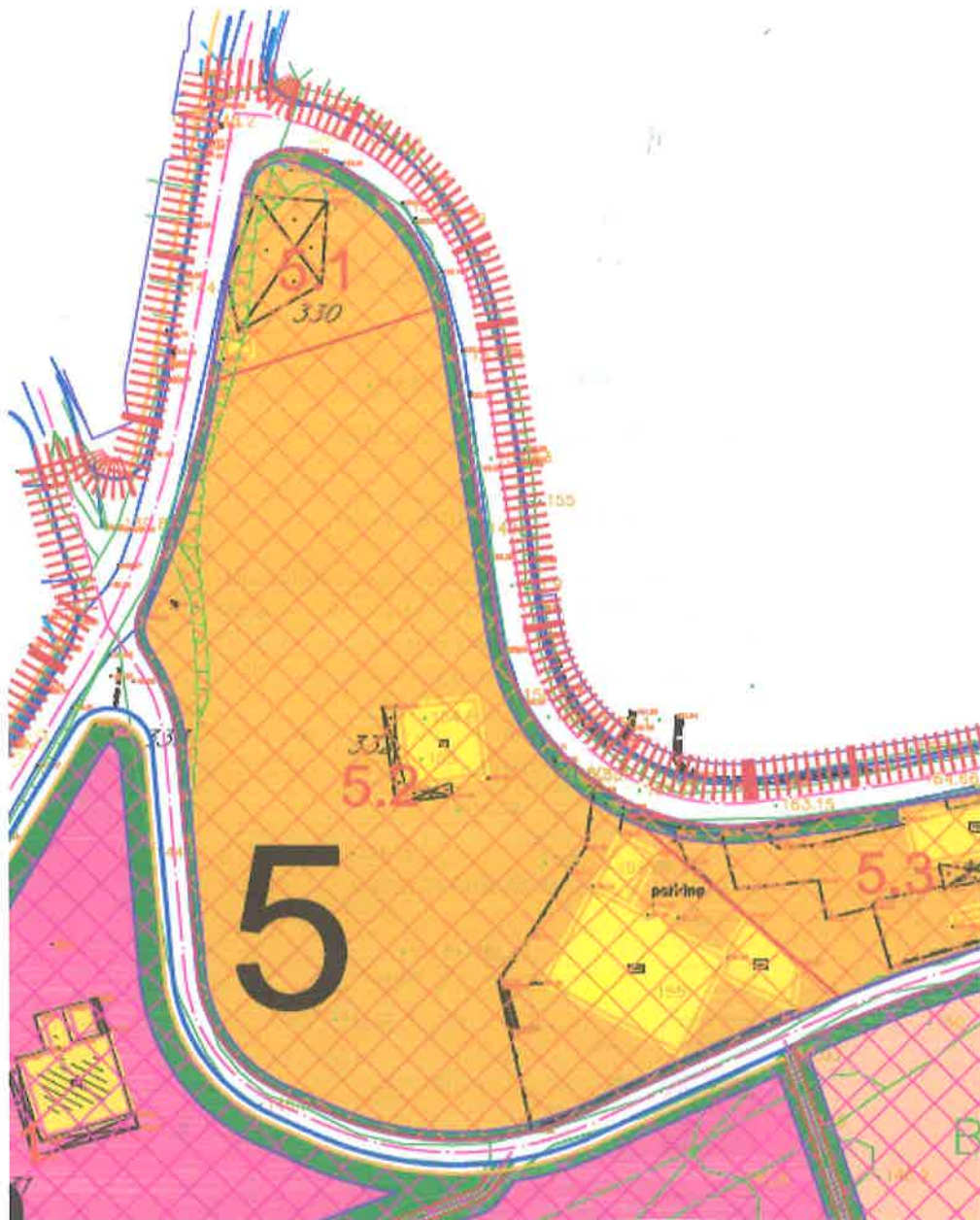
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

- Postojeći vodovod PeHD 110
- - - Planirani vodovod
- vm Planirana vodomjerna šahta
- SI Planirana vodonepropusna septička jama ili septička jama sa bioprecištivačem

Datum: 10.12.2018. Obradio:



Koroman



IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.








Budva 05.11.2018.

LEGENDA

 GRANICA OBUHVATA PLANA

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI
/MEŠVITI/ SADRŽAJI

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA MEŠVITO STANOVANJE
(STANOVANJE SA
KOMERCIJALNIM SADRŽAJEM,
POSLOVNO-STAMBENE ZONE)
-  POVRŠINE ZA TURISTIČKA
NASELJA I HOTELE

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

-  - jednorodno stanovanje
-  - višerodno stanovanje sa smeštajnim
kapacitetima
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni,
porodični)
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI -
(apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
-  PARKING
-  UREDJENE ZELENE POVRŠINE
-  KOMUNALNE STAZE
-  ORJENTACIONA POZICIJA
PASARELE