

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

INVESTITOR: „SUNRAF PLUS” d.o.o. - Podgorica

OBJEKAT: HOTELSKI KOMPLEKS

LOKACIJA: BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA

Avgust 2020. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Podaci o nosiocu projekta: **„SUNRAF PLUS” d.o.o. - Podgorica**

Odgovorno lice: **Aleksandar Jovanović**

PIB: **03276406**

Kontakt osoba: **Dragana Vučenović Kirov**

Adresa: **ul. Balšića br. 37, 81000 Podgorica**

Broj telefona: **+382 69 371 442**

e-mail: **rockler_dv@mail.ru**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: **HOTELSKI KOMPLEKS**

Lokacija: **Bečići, Opština Budva**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se predviđa izgradnja hotelskog kompleksa nalazi se na objedinjenim urbanističkim parcelama UP 14.1 i UP 14.2, UP 13.3 i UP 13.4 i dijelu UP 13.2., u zahvatu DUP-a „Bečići”, Opština Budva.

Urbanističku parcelu UP 14.1 čine katastarske parcele br. 1087/1, 1086, djelovi katastarskih parcela br. 1083 i 1084, a UP 14.2 čine katastarske parcele br. 1087/2, 1085 i 1083.

Urbanističku parcelu UP 13.2 čine katastarske parcele br. 1079, 1078, 1077, 1064, 1081/1, UP 13.3 čini dio katastarske parcele br. 1076, dok UP 13.4 čini katastarska parcela br. 1075.

Površina parcele (UP 14.1 i UP 14.2) iznosi 6.680,90 m², a površina parcele (UP 13.3 i UP 13.4, i dio UP 13.2) iznosi 4.262,89 m²

Na lokaciji je predviđena izgradnja hotelskog kompleksa kategorije 5* (pet zvjezdica) od čega je glavni **centralni objekat** hotela predviđen na UP 14.1 i UP 14.2 a **depadans** na UP 13.3, UP 13.4 i dijelu UP 13.2.

Položaj lokacije objekata u Bečićima prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njene uže okoline.

Lokacija objekata, nalaze se u Bečićima sa desne strane magistralnog puta Budva-Petrovac, nepravilnog je oblika..

Teren lokacije je travnata površina, manjim dijelom obrastao niskim rastinjem i u padu je prema jugu, odnosno prema moru.



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

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

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



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

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

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

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

Na lokaciji i njenoj blizini nema značajnijih površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 40 m vazdušne linije.

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

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

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

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

Šire okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada naseljenom području posebno sa istočne i sjeverne strane, u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca enormno povećava, zbog njegove atraktivnosti, kao i velikog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

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

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa magistralnog puta Budva-Petrovac.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Nosiocu projekta su izdati Urbanističko tehnički uslovi:

- za UP 14.1 i UP 14.2: br. 0403-989/1 od 24. 05. 2013. godine,
- za UP 13.3: br. 0503-1485/12 od 10. 07. 2014 godine,
- za UP 13.4: br. 04-5380/1 07. 02. 2011 godine i
- za UP 13.2: br. 04-5377/1 od 07. 02. 2011 godine,

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa, na objedinjenim urbanističkim parcelama UP 14.1 i UP 14.2, UP 13.3 i UP 13.4, i dijelu UP 13.2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", Opština Budva.

Urbanističko tehnički uslovi dati su prilogu I.

Kako je već navedeno, idejnim rješenjem predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa kategorije 5* (pet zvjezdica) od čega je glavni **centralni objekat** hotela predviđen na UP 14.1 i UP 14.2 a **depadans** na UP 13.3, UP 13.4 i dijelu UP 13.2.

Objekti hotelskog kompleksa (centralni objekat sa depadansima) su međusobno povezani toplom pješačkom vezom.

Ukupan kapacitet hotelskog smještaja osnovnog objekta su 282 hotelske jedinice (152 sobe, 130 apartmana), dok je kapacitet depadansa 125 hotelskih jedinica (40 soba, 85 apartmana), odnosno ukupno 407 hotelskih jedinica.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije (Glavnog projekta) planirana je faznost u izvođenju radova i to u sledećim fazama :

- 0 Faza: Zaštita temeljnih jama
- Ia Faza: Podzemni dio hotela (garaza)
- Ib Faza: Nadzemni dio hotela (S+P+9)
- IIa Faza: Podzemni dio depadansa
- IIb Faza: Nadzemni dio depadansa

Hotelski kompleks projektovan je u svemu poštujući Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, br. 36/18).

Obzirom da je teren u izraženom nagibu, planirani objekat je djelimično ukopan (suterenska etaža i djelimično prizemlje, I i II sprat).

Osnovni objekat - hotel

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima za osnovni objekat - hotel definisani su sledeći parametri:

- Površina parcele (UP 14.1 i UP 14.2): 6.680,90 m²
- Indeks zauzetosti: 0,60
- Indeks izgrađenosti: 4,50
- Max. izgrađenost: 30.064,05 m²
- Spratnost: Pr+6 do Pr+8

Prema Idejnom rješenju ostvareni su sledeći parametri:

- Indeks zauzetosti: 0,48
- Indeks izgrađenosti: 4,49
- Max. izgrađenost: 30.054,09 m²
- Spratnost: G+Su+Pr+8-9

Lokacija hotela je blizu magistralni put na sjevernoj strani (kota 18,50 mnm.), sa koje je glavni ulaz u hotel (3 sprat) dok je na južnoj strani cijelom svojom širinom otvorena prema postojećem šetalištu, što omogućava direktan izlaz na obalu i šetalište na koti 4,50 mnm.(etaža suterena)

Kolski saobraćaj je riješen kao saobraćaj u kretanju i saobraćaj u mirovanju - omogućen je direktan pristup vozilima ispred glavnog ulaza (sa nadstrešnicom)

Kolski saobraćaj u mirovanju - parking prostor zbog uslovljenosti parcele je obezbijeden u garaži i djelimično u suterenu, kojima se pristupa novoprojektovanom saobraćajnicom i silaznom rampom. Ukupno su projektovana 143 parking mjesta.

Planirana spratnost objekta je Po+Su+Pr+8-9.

Maketa osnovnog objekta - hotela data je na slici 3.



Slika 3. Maketa osnovnog objekta - hotela

Arhitektonski concept

Neppravilni ob lik urbanističke parcela kao i konfiguracija terena uslovile su arhitektonsko oblikovanje hotelskog kompleksa.

Činjenica da je parcela najširojom svojom stranom otvorena ka jugu i moru kao i da je svojom sjevernom stranom otvorena ka magistrali i planinskim masivima, nameće sama po sebi dominantne pravce pružanja i orijentacije objekta.

Prilikom projektovanja objekta vodilo se računa da arhitektura i primijenjeni materijali budu usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta, kao i uklapanjem u ambijentalnu arhitekturu.

Estetski izraz se razvija na principu geometrijske apstrakcije, primjenom modularnog sistema na fasadi, stvarajući kompoziciju u duhu modernog dizajna.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da forma i izgled kompleksa oslikavaju funkciju objekta.

Projektovani su minimalistički volumeni, formiranjem modularne mreže na fasadi koje su tretirane na dva načina. Južna fasada otvorena prema moru formirana je u sistemu 'čipke' sa transparentnim ogradama i tankim pregradama - naglašavajući nesmetane vizure prema moru , dok je sjeverna fasada prema magistrali zatvorenog tipa u sačastoj matrici sa punim ogradama.

Inkorporiranjem zelenila naizmjenično u zonama terasa po etažama postignuta je dinamičnost objekta, kako bi se što više približili prirodnim vrijednostima lokaliteta, čime se postiže ugodniji boravak korisnicima a ujedno i poboljšava cjelokupna slika izgleda objekta.

Suteren objekta je obrađen u kamenu i predstavlja bazis kompleksa, i ima direktnu vezu sa šetalištem, pa je shodno tome rađen kao reminiscencija starog grada.

Poslovni prostori suterena otvoreni prema postojećem šetalištu sa novoprojektovanom šetnom stazom i urbanim mobilijarom formiraju novi javni prostor obogaćen raznovrsnim sadržajima.

Takođe u oblikovanju i materijalizaciji su korištene preporuke iz UTU-a i DUP-a Bečići.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta planirana je primjena prirodnih materijala (kamen).

U cilju maksimalnog isorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, primjenjuju se elementi bioklimatskog principa građenja karakterističnog za mediteransko područje, korišćenjem pergola-brisoleja kao elemenata zaštite od sunca.

Namjena i funkcija

Sadržaji u objektu su, u zavisnosti od namjene, funkcionalno raspoređeni kroz garažu, suteren, prizemlje i 9 etaža.

Glavni prilaz u zonu hotela (kolski i pjesački) i glavni ulaz zbog konfiguracije terena je obezbijeden na 3 spratu (kota 18,5 mnm) sa sjeverne strane, i natkriven je nadstrešnicom iz kojeg je pristup u centralni, ulazni hol.

Ulazni hol hotela je projektovan sa duplom spratnom visinom i predstavlja centralni prostor objekta sa otvorenom vizurom prema moru. U sklopu istog je prostor recepcije, aperitiv bar sa terasom.

Položaj recepcije je dat tako da ima puni pregled ulaznog hola i komunikacija prema smještajnim i ostalim sadržajima objekta. Neposredno uz centralni hol su projektovani prodajni prostori

U skladu sa važećim propisima protivpožarne zaštite projektovane su 4 grupacije vertikalnih komunikacija – stepenište i liftovi), koji tangiraju zajedničku hodničku komunikaciju.

Garaza

Najniža podrumaska etaža u skopu objekta je garaža projektovana na koti 1,00 mnm, kojoj se pristupa silaznom kolskom rampom iz suterenskog prostora.

Suteren

Etaža suterena projektovana je kao bazis cjelokupnog objekta koji pokriva veću površinu parcele. Ekonomski kolski prilaz u podzemni dio ostvaren je sa zapadne strane pomoću jednosmjerne prilazne saobraćajnice.

Prostor suterena je planiran kao kombinacija podzemne garaže sa odgovarajućim brojem parking mjesta, pristupnih komunikacija za dovoz i odvoz za potrebe hotela i tehničkih prostorija (magacina kuhinje, prostorija za smještaj instalacija i slično).

Obzirom na konfiguraciju terena suteren je smešten na koti 4,5 mnm. u nivou šetališta,

Prizemlje

Prizemna etaža je projektovana na koti 8,00 mnm. (3,5 m iznad kote konačno nivelisanog terena) shodno smjernicama iz urbanističko tehničkih uslova.

U sklopu prizemlja su projektovani sledeći zajednički sadržaji:

- Restoran sa kuhinjom, i pratećim prostorijama,
- Spa centar sa otvorenim i zatvorenim bazenom i pripadajućim sadržajima kome je omogućen pristup iz zone šetališta (4,50 mnm.) jednokrakim stepeništem.
- Dječija igraonica i
- Sanitarni čvorovi

Terase restorana i otvorenog bazena smještene su na krovu suterenske etaže i predstavljaju „gornje dvorište”, namjenjeno zajedničkim aktivnostima, i ima tretman otvorene uređene površine.

Ostali zajednički sadržaji su smješteni djelimično na I, II, III i IX spratu, dok su smještajne hotelske jedinice sa pratećim sadržajima rasporedjene na nadzemnim etažama.

Na prvom i drugom spratu koji su djelimično ukopani rasporedjene su smještajne jedinice sa vizurom prema moru, kao i medicinski i welnes sadržaji i administracija

III sprat

Na trećem spratu objekta je predviđen glavni ulaz sa vjetrobranom, iz kojeg je pristup u ulazni, hol koji je projektovan sa duplom spratnom visinom i predstavlja centralni prostor objekta sa otvorenom vizurom prema moru. U sklopu ulaznog hola je prostor recepcije, aperitiv bar sa terasom.

Položaj recepcije je dat tako da ima puni pregled ulaznog hola i komunikacija prema smještajnim i ostalim sadržajima objekta.

Neposredno uz centralni hol su projektovani prodajni prostori na jednoj strani, odnosno smještajne jedinice sa otvorenim vizurama na drugoj strani.

U skladu sa važećim propisima protivpožarne zaštite projektovane su 4 grupacije vertikalnih komunikacija – stepenište i liftovi), koji tangiraju zajedničku hodničku komunikaciju.

IV,V,VI,VII,VIII sprat

Na nadzemnim etažama po dužini krakova objekta su hodničke komunikacije uz koje su dvostrano organizovane smještajne jedinice, riješene u sistemu jednokrevetnih, dvokrevetnih soba i apartmana.

Na svim etažama uz zonu komunikacionog jezgra je servis prostor za sobarice.

Ukupan kapacitet hotelskog smještaja osnovnog objekta su 282 hotelske jedinice, 152 sobe, 129 apartmana i 1 "presidential suite" (prezident apartman).

Smještajne jedinice (dvokrevetne sobe) sadrže ulazni hodnik, kupatilo (tuš kada, umivaonik, wc) i soba opremljena sa ležajem, ormarom, radnim stolom, prostorom za sjedenje.

Apartmani su riješeni u dvostranom hodničkom sistemu.

Hotelske jedinice su projektovane sa velikim staklenim površinama,

Na VIII spratu je projektovan prezitent apartman, akcenat je stavljen na luksuz i komoditet.

IX Sprat

U jednom dijelu devete etaže projektovan je sky bar restoran sa kuhinjom i kongresna sala sa pratećim sadržajima, dok je veći dio predviđen kao neprohodan krov .

Organizacija smještajnih jedinica kao i organizaciju horizontalnih i vertikalnih komunikacija hotelskog kompleksa isprojektovana je u skladu sa *Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*.

Površine hotela po etažama i ukupna površina hotela date su u tabeli 1.

Tabela 1. Površine hotela po etažama i ukupna površina hotela

Rb.	Etaža	Površina [m ²]
		Bruto
1.	Suteren	882,88
2.	Prizemlje	2.939,60
3.	I sprat	3.080,71
4.	II sprat	3.242,41
6.	III sprat	3.251,32
7.	IV sprat	2.713,51
8.	V sprat	3.254,80
9.	VI sprat	3.254,80
10.	VII sprat	3.254,80
11.	VIII sprat	3.113,51
12.	IX sprat	1.065,75
UKUPNO:		30.054,09

Ukupna bruto površina hotela iznosi **30.054,09** m².

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

Situacioni plan osnovnog objekta - hotela dat je u prilogu II.

Depadans

Prema Urbanističko-tehničkim uslovima za osnovni objekat - hotel definisani su sledeći parametri:

- Površina parcele (UP 13.3 i UP 13.4, i dio UP 13.2): 4.262,89 m²
- Indeks zauzetosti: 0,55
- Indeks izgrađenosti: 3,00
- Max. izgrađenost: 12.771,16 m²
- Spratnost: Pr+4 do Pr+5

Prema Idejnom rješenju ostvareni su sledeći parametri:

- Indeks zauzetosti: 0,48
- Indeks izgrađenosti: 2,51
- Max. izgrađenost: 10.728,33 m²
- Spratnost: Pr+4 do Pr+5

Lokacija depadansa nalazi se blizu magistralnog puta sa sjeverne strane, dok je sa južne strane omogućen direktan pristup prizemlju objekta sa puta koji se prostire u pravcu sjeverozapad-jugoistok.

Kolski saobraćaj je riješen kao saobraćaj u kretanju i saobraćaj u mirovanju.

Kolski saobraćaj u mirovanju - parking prostor zbog uslovljenosti parcele je obezbijeden u prizemlju objekta. Ukupno su projektovana 94 parking mjesta.

Planirana spratnost objekta je P+4 – P+5.

Objekat u svom centralnom dijelu ima spratnost od P+4 dok je na uglovima objekta obezbijedjena spratnost od P+5.

Maketa depadansa data je na slici 4.



Slika 4. Maketa depadansa

Arhitektonski koncept

Urbanistička parcela nepravilnog oblika, kao i konfiguracija terena uslovile su arhitektonsko oblikovanje hotelskog kompleksa, a samim tim i depadansa.

Oblik parcele uslovio je arhitektonsko oblikovanje objekta i njegovu poziciju na parceli. Objekat se sastoji iz dva segmenta – podužnog objekta koji prati pružanje parcele, kao i ugaonog objekta koji je pozicioniran uz magistalni put.

Prilikom projektovanja objekta vodilo se računa da arhitektura i primijenjeni materijali budu usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta, kao i uklapanjem u ambijentalnu arhitekturu.

Estetski izraz se razvija na principu geometrijske apstrakcije, stvarajući kompoziciju u duhu modernog dizajna.

Prilikom projektovanja vodilo se računa da forma i izgled depadansa oslikavaju funkciju objekta.

Na jugozapadnoj fasadi projektovani su minimalisticki volumeni, formiranjem okvira koji svojim zakošenim elementom stvaraju iluziju repetitivnog geometrijskog izraza I pri tom razbijaju monotoniju fasade. Zadnja fasada, sjeveroistočna, generiše niz vertikalnih brisoleja koje prekidaju kubusi komunikacionih jezgara, i na taj način formiraju dinamičan arhitektonski izraz.

Inkorporiranjem zelenila naizmjenično mjestimično u zonama terasa po etažama postignuta je dinamičnost objekta, kako bi se sto više približili prirodnim vrijednostima lokaliteta, čime se postiže ugodniji boravak korisnicima a ujedno i poboljšava cjelokupna slika izgleda objekta.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta planirana je primjena prirodnih materijala (drvo), a to se posebno ističe na glavnoj fasadi, gdje se niz okvira inkorporira na fasadu koja se obložena drvenim panelima. Takodje, brisoleji koji se javljaju uglavnom na ugaonim djelovima objekta materijalizovani su u drvetu.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata , primjenjuju se elementi bioklimatskog principa gradjenja karakterističnog za mediteransko područje, korišćenjem pergola-brisoleja kao elemenata zaštite od sunca.

Namjena i funkcija

Sadržaji u objektu su, u zavisnosti od namjene, funkcionalno raspoređeni kroz objekat. Na prizemlju u jednom segmentu objekta se nalazi poslovanje, dok je ostatak objekta namijenjen za smještajne jedinice.

Prizemlje

Prizemna etaža u većem dijelu objekta predviđena je kao garažni prostor. U ugaonom dijelu objekta, okrenutom prema magistrali, prizemlje je u funkciji poslovanja.

I sprat

Na prvom spratu većeg dijela objekta predviđeno je postojanje smještajnih jedinica dok se u ugaonom objektu nalazi poslovanje.

II, III, IV, V sprat

Na etažama po dužini objekta su hodničke komunikacije uz koje su jednostrano organizovane smještajne jedinice, riješene u sistemu soba, studio apartmana, kao I dvokrevetnih i trokrevetnih apartmana. Ugaoni objekat je organizovan tako što su smještajne jedinice (sobe i studio apartmani) organizovani dvostrano oko hodničke komunikacije.

Ukupan kapacitet hotelskog smeštaja depadansa je 125 smještajnih jedinica, od čega 40 soba i 85 apartmana.

Hodnička komunikacija povezuje tri komunikaciona jezgra, sa stepeništem i jednim liftom.

Površine depadansa po etažama i ukupna površina depadansa date su u tabeli 2.

Tabela 2. Površine depadansa po etažama i ukupna površina depadansa

Rb.	Etaža	Površina [m ²]
		Bruto
1.	Prizemlje	490,60
2.	I sprat	2.035,46
3.	II sprat	2.205,23
4.	III sprat	2.205,23
5.	IV sprat	2.205,23
6.	V sprat	1.586,58
UKUPNO:		10.728,23

Ukupna bruto površina depadansa iznosi **10.728,23 m²**

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

Situacioni plan depadansa dat je u prilogu II b.

Konstrukcija i materijalizacija

Osnovno konstruktivno rješenje hotela i depadansa je u sistemu AB stubova i zidnih platana, dok je horizontalna konstrukcija monolitna ravna AB ploča debljine 18,0 – 22,0 cm.

Fasada objekata u kompleksu izvodi se u kombinaciji staklenih površina, kamenih fasadnih obloga, demit fasade.

Postament objekta –suteren prema šetalištu oblaže se rustičnim kamenombunja kao završnom obradom sa kamenim spaletnama.

Zona ulaza partije se oblaže ravnim kamenim pločama, dok su ostale etaže u demit fasadi. Velike staklene površine su u vidu zid zavjese, dok su balkonska vrata dvokrilna ili višekrilna sa kliznim sistemom otvaranja.

Cipkana modularna AB mreža terasa se malteriše i završno obrađuje fasadexom.

Hidroizolacija objekta u zemlji se predviđa kao zaštita od podzemnih voda po principu kade. Ispod AB temeljne ploče i preko garažnih zidova u zemlji se postavljaju sintetičke folije. Horizontalna hidroizolacija se polaže u zaštitnom sendviču od slojeva mršavog betona preko tampona debljine 15-20 cm dok se vertikalna štiti obziđivanjem betonskim blokovima minimalne debljine.

Hidroizolacija terasa i mokrih čvorova predviđena je da se radi komponentnim sintetičkim premazima sa podizanjem uz zidove koliko je to potrebno.

Ravne krovne površine se hidroizoluju sintetičkim folijama, višestruko varenim na spojevima.

Ispod podne lako armirane cementne košuljice hotelskih smještajnih etaža se radi termo-zvučna /udarni zvuk / izolacija d=3,0 cm.

Podovi na etažama hotelskih smještajnih jedinica su završno oblažu itisonom, dok je u mokrim čvorovima neklizajuća keramika u ljepilu. Kod postavljanja poda u sanitarijama izvesti nagib prema slivnicima

Podna obrada glavnog centralnog hola i komunikacija je mermer na cementnoj podlozi. U prizemlju završna obrada poda restorana, spa centra je granitna keramika. U prostorima kuhinje sa pratećim sadržajima pod je protivklizna keramika.

Prostori komunikacije sanitarnih čvorova kao i zone servisnih tehničkih prostorija su takođe obrađeni u keramici.

Završna obrada u garaži je nivelirajući hidroizolacioni premaz.

Plato u zoni bazena, završno je obrađen u kamenim pločama. U zoni ispred objekta, prema kolskoj saobraćajnici koja tangira lokaciju riješen je pješački pristup popločan, kamenim pločama. Pješačka staza prema šetalistu popločana rustičnim kamenom. Žardinjere su u rustičnoj obradi bocnih strana kamenom.

U svim prostorima objekta, osim kuhinje, tehničkih prostorija i garaže, plafoni su riješeni kao gipskartonski na podkonstrukciji.

Fasadni otvori se rade od kvalitetne bravarije od Al. termoizolacionih profila sa ispunom od termoizolacionog višeslojnog staklo paketa sa karakteristikama koje zadovoljavaju propisane vrijednosti. Svi ugrađeni okovi su sa različitim mogućnostima otvaranja.

Konstrukcija spoljašnje ograde je predviđena od čeličnih profila 40x40 (rukohvat i nosači) sa ispunom od vertikalnih čeličnih flahova.

Unutrašnja stolarija je od masivnih elemenata sa opšivnim lajsnama koje su prilagođene dizajnu vrata i debljini zida.

Prateće instalacije

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

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

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

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

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: sistema detekcije i dojave požara; sistema CO detekcije u garaži; SKS-a; IP videointerfonski sistem; sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala; sistema ozvučenja; protivprovalni i SOS sistem; smart sistem u apartmanima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

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

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

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

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

Atmosferske vode sa krovovaa objekata, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u uličnu kanalizaciju.

Atmosferske vode sa otkrivenog dijela parkinga i vode od pranja nadkrivenog dijela parkinga, objekta depadansa, kao i vode od pranja garaže hotela, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u uličnu atmsfersku kanalizaciju propuštće se kroz separatore (jedan za garažu hotela, a drugi za parking depadansa) gdje će se vršiti njihovo prečiščavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Otpad

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

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

4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tome vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sipekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije hotelskog kompleksa, u Bečićima na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

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

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

Uticaj eksploatacije poslovnog objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa otkrivenog dijela parkinga i vode od pranja nadkrivenog dijela parkinga objekta depadansa, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije poslovnog objekta na okolno zemljište se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

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

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

Površina predmetne lokacije sa stanovišta flore i faune u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za nju bio od velikog značaja.

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

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

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata koji su turističkog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji hotelskog kompleksa na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekta značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Pošto se radi o izgradnji objekta doći će do izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, što će imati određeni uticaj na neke segmente životne sredine.

Nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.

Tokom izgradnje objekta, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

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

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u gradsku fekalnu kanalizaciju, dok se atmosferske vode sa otkrivenog dijela parkinga i vode od pranja nadkrivenog dijela parkinga objekta depadansa, kao i vode od pranja garaže hotela, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

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

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

Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali veće negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Objekat će imaće određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpada.

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

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

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu 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 stabilni sistem za zaštitu od požara.

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

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

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

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja hotelskog kompleksa u Bečićima planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Bečića.

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

Na osnovu analize svih karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje, da su ostvareni osnovni uslovi za smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih tehničkom dokumentacijom, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

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

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

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

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetrova i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.

-
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku izgradnje objekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor, a sa druge strane radove treba izvoditi u uslovima kada nema jakog vjetra.
 - Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
 - Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina oko objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Održavati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postovljene shodno projektu o uređenju prostora.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekta moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

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

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

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu hotelskog kompleksa u Bečićima, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18 i 63/18 i 11/19).
- 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 i 01/14).
- 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. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o 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, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada ("Sl. list CG" br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

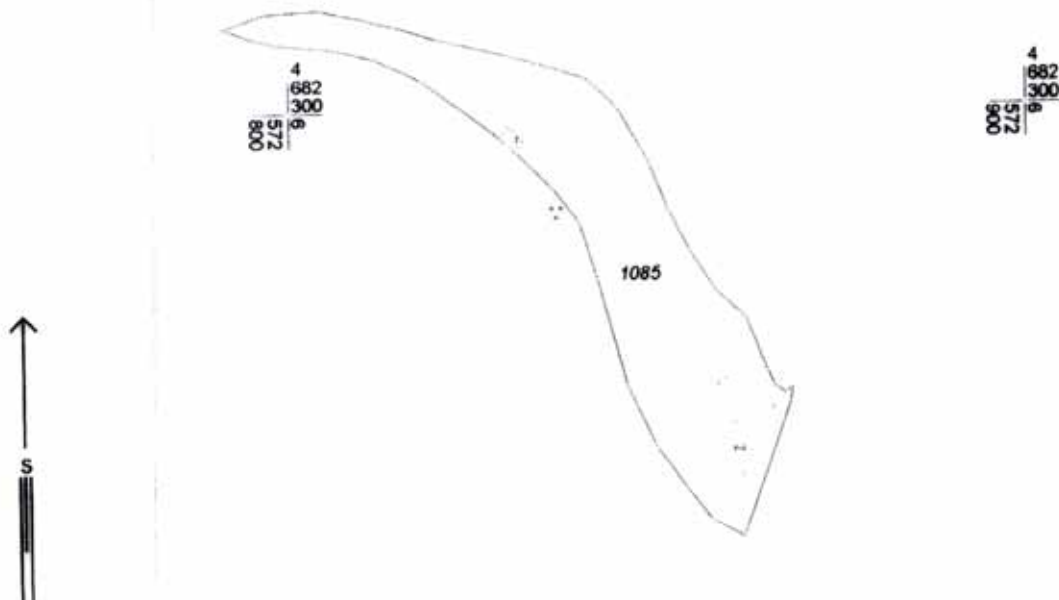
Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje hotelskog kompleksa u Bečićima, Opština Budva

REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica BUDVA
 Katastarska opština BE^IJI

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



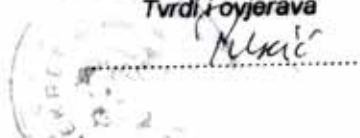
Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
1085	voćnjak	1	RUPILOVCI	11	81			
1085	kom. zgr. jav.	1	-11-			5		
			svega: Σ =	11	86			

Da je ova kopija vjerna svome originalu prema posljednjem stanju u katastru:

Tvrđi i ovjerava

M. M. M. M. M.

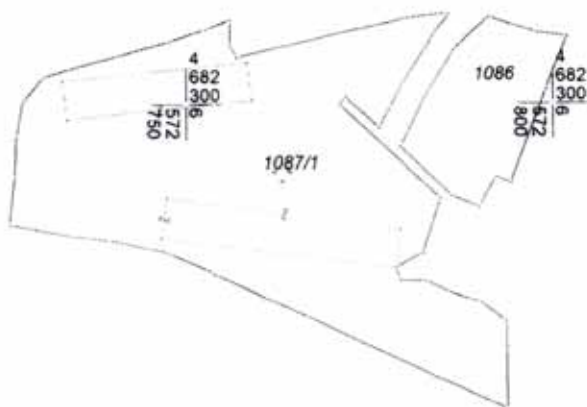
4. 4. 2013.



REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica BUDVA
 Katastarska opština BE^IJI

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod		
				ha	ar	m ²	€	cen	
1087/1	livada	1	RAFILOVIĆI		15	72			
1087/1	parking	/	-11-		1	31			
1087/1	zem. uz. zgr.	4	71-		1	63			
1086	ujiva	1	71		5	28			
				ukupa: S =			21	94	
.....									

Da je ova kopija vjerna svome originalu prema posljednjem stanju u katastru:

Tvrđi i ovjerava

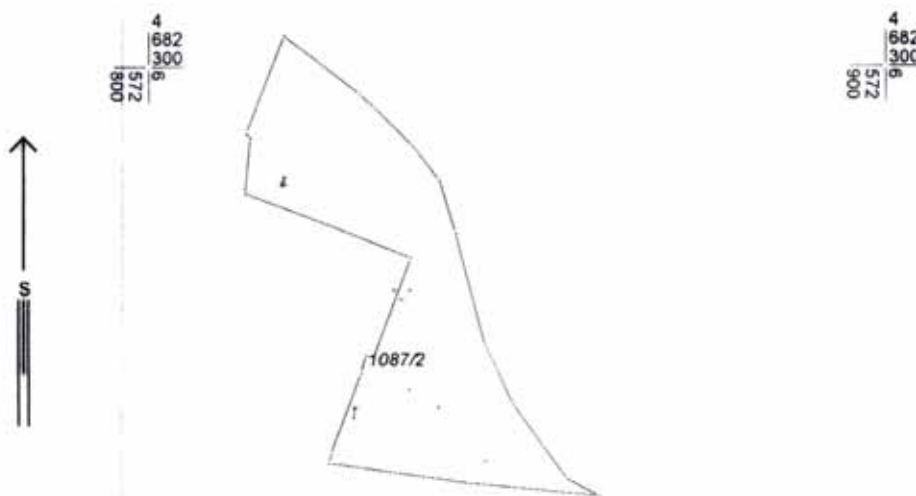
Kurčić

2. 4. 2013.

REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica BUDVA
 Katastarska opština BE^IJI

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina		Kat. prihod	
				ha	m ²	€	cen
1087/2	livadna	1	RATKOVIĆI	10	40		
				SUKUP: Σ = 10 40			

Da je ova kopija vjerna svome originalu prema posljednjem stanju u katastru:

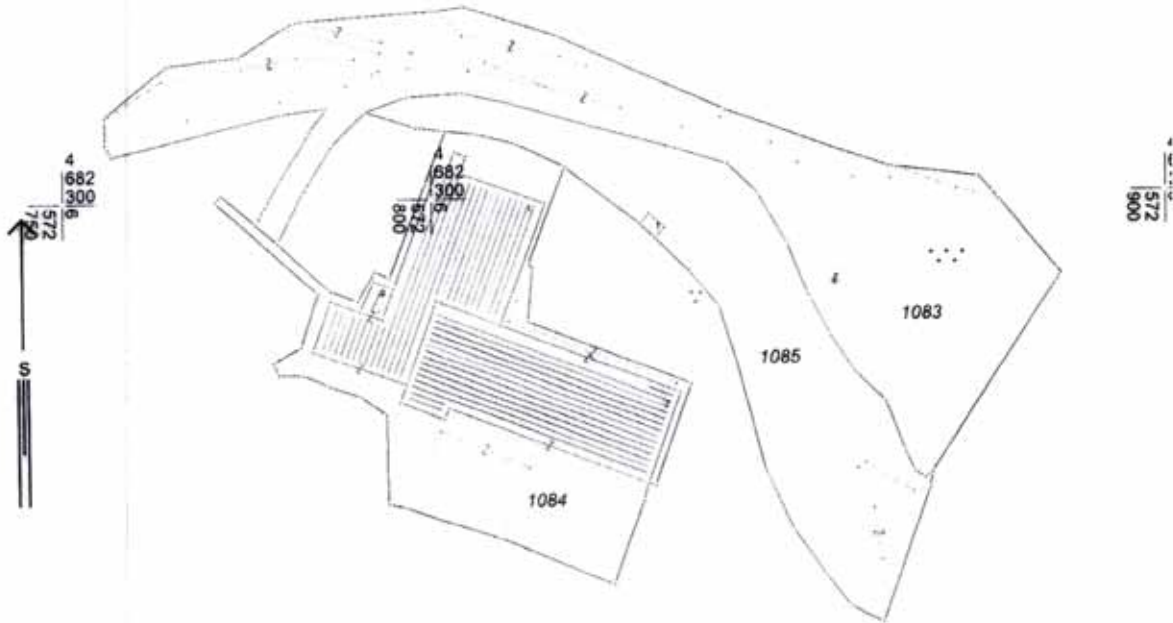
2. 4. 2013,

Tvrđi i ovjerava
Pukić

REPUBLIKA CRNA GORA
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 Uprava za nekretnine
 Područna jedinica BUDVA
 Katastarska opština BEČIJI

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes-zvano mjesto	Površina			Kat. prihod	
				ha	ar	m ²	€	cen
1083	zgrajena	1	ZAFRAILOVIĆI		19	85		
1084	zgrajena	/	-li-		7	97		
1084	HOTEL (z1)	/	-li-		4	02		
1084	HOTEL (z2)	/	-li-		4	78		
1084	zgrajena	/	-li-			13		
ukupno: Σ =					36	75		

Da je ova kopija vjerna svome originalu prema posljednjem stanju u katastru.

Tvrđi Lovijerava

[Signature]

2. 4. 2013.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 0503-1485/12

Podgorica, 10.07.2014.godine

DEVIN D.O.O.

MEDITERANSKA B.B.
BUDVA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 1485/12 od 10.07.2014. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli broj 13.3, u bloku 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", u Budvi.

Rukovodilac Direkcije za izgradnju objekata
Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Obradile:

Tijana Savić, dipl.inž.geod.

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

GENERALNI DIREKTOR
Danilo Gvozdenović





DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 0503-1485/12

Podgorica, 10.07.2014.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11 i 35/13), a na zahtjev „Devin“ d.o.o. - Budva, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli broj 13.3, u bloku 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", u Budvi

1. Prema Detaljnom urbanističkom planu "Bečići", u Budvi, grafički prilog "Parcelacija" i grafičkim prilogu "Ažurirana katastarsko - topografska podloga sa granicom plana", urbanističku parcelu broj 13.3, čini dio katastarske parcele broj 1076 KO Bečići, u Budvi.

Postojeće stanje:

Prema listu nepokretnosti broj 18 od 01.07.2014. godine, na katastarskoj parceli broj 1076 KO Bečići je evidentirano:

- livada 1.klase, površine 685 m².

2. Planirano stanje:

Prema grafičkom prilogu plana "Detaljna namjena površina", na urbanističkoj parceli broj 13.3, u bloku 13, planirana namjena je - hotelski kompleksi.

Planom zadati urbanistički pokazatelji:

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
13.3	552,65	332,38	1934,28	0,58	3,50	230,27

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
13.3	1934,28	1129,62	18,83	3

Preporučene spratnosti bloka 13:

- p+4, p+5
- maksimalna preporučena spratnost - p+5

▪ **Opšti uslovi**

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga - „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“.



Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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.

Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele

Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore.

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost susjeda.

Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- 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.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.

• Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

▪ Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima



- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
- odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtjevima funkcije koja se u njoj bude smiještala.

4. Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) 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, namijenjene 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.

▪ **Nivelacioni uslovi su definisani kroz sljedeće parametre:**

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

2. Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi.

3. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine:

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

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

▪ **Uslovi za turističke kapacitete**

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije I indeksi,



- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
 - 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.

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.). Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- 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 namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.

Smjernice za parcelaciju

U okviru priloga Nacrta parcelacije definisane su mogućnosti „usitnjavanja“ većih urbanih parcela na manje urbanističke katastarske parcele, kao i mogućnost „ukrupnjavanja“ manjih (postojećih katastarskih i novoformiranih urbanih parcela) u veće urbanističke parcele.

3. Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija

- U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbjegavati materijale kao što su
- materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.



- Naseljacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata, njihovim položajem u naseljskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.
- Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.
- Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namijenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primijenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspjeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.
- 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 namijene turistima za dodatne zabavno- rekreativne sadržaje.

4. Uređenje terena i pejzažna arhitektura

Uslovi uređenja zelenih površina

Javne zelene površine

Zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

- *Objekti pejzažne arhitekture* - Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru.

Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.

-Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih *poslovnih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski dijelovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti.

- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škola.

5. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterana ili viših etaža :



KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana 6 soba

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

6. Elektroenergetska infrastruktura

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati preporuke EPCG :

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog pterecenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

7. FAZNOST

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.

Ostali uslovi :

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
- II. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 23/2014 od 30.5.2014. god.).
- III. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl.list CG", br. 63/11 i 47/12).
- IV. Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- V. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", br. 79/04, br. 26/10, 73/10, 40/11).
- VI. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.
- VII. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list CG», br.6/93).
- VIII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- IX. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- X. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.
- XI. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Sl.list CG“, br.48/08, 40/10, 40/11). U slučajevima kada



je potrebna da izvrši procjena uticaja na životnu sredinu, investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za glavni projekat treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, tj. da dostavi Rješenje Agencije za zaštitu životne sredine da je potrebno da se radi Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu.

- XII. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG" br.47/13),
- XIII. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.47/13),
- XIV. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl.list RCG", br.54/01),
- XV. Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», broj 51/08, 34/11 i 35/13) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13).
- XVI. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Napomena:

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma je izdalo urbanističko – tehničke uslove broj: 04-5380/1 od 07.02.2011.godine za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli broj 13.4, u bloku 13, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u Budvi.
- Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i:

- mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu broj: 02-UPI-954/2 od 25.06.2014. godine, izdato od Agencije za zaštitu životne sredine
- Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova broj: 041-01-U-619/2 od 27.06.2014. godine izdato od Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva
- Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i za priključenje na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu broj: 01-2394/2 od 04.07.2014. godine izdati od „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Budva

Rukovodilac Direkcije za izgradnju objekata
Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Obradile:

Tijana Savić, dipl.inž.geod.

Nataša Pavićević, dipl.pravnik





Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Broj: 04-5380/1

Podgorica: 07.02.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/2008), a na zahtjev »Devin« d.o.o. iz Budve, izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa,
na urbanističkoj parceli br. 13.4 u okviru bloka 13**

Detaljnog urbanističkog plana »Bečići«, u Opštini Budva

1. Prema Detaljnom urbanističkom planu »Bečići« u Budvi (Odluka SO Budva, Sl.list CG-opštinski propisi br.01/09), na urbanističkoj parceli br.13.4,u okviru bloka 13 planirana je izgradnja hotelskog kompleksa .

Slika br. 1 Granica zahvata plana
DUP « Bečići »



Slika br. 2 Urbanistička parcela 13.4
DUP «Bečići»

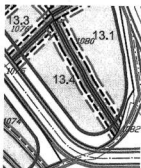


Tabela br.1: Urbanistički parametri za
urbanističku parcelu br.13.4

Broj urbanističke parcele	13.4
Broj kat parc.	1075
Površina urbanističke parcele	1268,24m ²
Slobodne (neizgrađene) površine	528,43m ²
Površina pod objektima	739,81 m ²
BRGP	4438,84m ²
Indeks zauzetosti	0,58
Indeks izgrađenosti	3,50
Maksimalna preporučena spratnost	P+5
Namjena	Hotelski kompleksi

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono- tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono – tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

II. Planirano stanje

1. Namjena površina

- Na predmetnoj parceli planiran je objekat namjene - hotelski kompleksi.
- Namjene i funkcije definisane su u okviru izvoda iz grafičkog priloga br. 5 („Detaljna namjena površina“.)

2. Regulacija

- U izvodu iz grafičkog priloga br. 9 „Regulaciono rešenje“ definisana je građevinska linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja) za objekte u okviru urbanističke parcele. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- 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.
- Građevinska bočna regulacija prema susedu predviđena je bočnim građevinskim linijama prikazanim u izvodu iz grafičkog priloga „Regulaciono rešenje“ i predstavljaju linije do kojih se može graditi.
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele
 - slobodnostojeći objekti 3,0m,
 - jednostrano uzidani objekti 4,0m prema slobodnom dijelu parcele,
 - minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0m,
 - izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguće je isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj je granici predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele.
 - Objekti mogu da se grade do bočne ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkanu bez otvora, osim ako nije DUP-om predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - Objekti mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od bočne ivice parcele, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija.
 - Objekti mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od bočne ivice parcele (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima.
 - Udaljenje objekata veće od 250cm od bočne ivice parcele omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

3. Nivelacija

Prema pravilima nivelacije urbanističkog oblikovanja, koji su definisani tekstualnim dijelom plana "Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća i manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima."

U navedenom planu definisane su i smjernice arhitektonskog oblikovanja: "Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja u pravcu visokog turizma."

Imajući u vidu da spratnost ili visinska regulacija značajno utiče na oblikovanje objekata, spratnost definisana planom ne može biti neograničena, već apsolutno podređena planom definisanoj potrebi uklapanja u kontekst i ambijent.

- Kota prizemlja je:

-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 1.50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao tehničke etaže (parkiranje, kotlarnice, ostave i sl.). Ukoliko se podrum i suterenski koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje, u tom slučaju se uračunavaju u ukupnu BRGP.

Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvatanje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno rekreativne sadržaje.

- Oblik i veličina gabarita planiranih objekata u grafičkim priložima je data preliminarno i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:
 - građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
 - maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
 - maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, koja je fiksna
 - kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

4. 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.

Arhitektura svojom slojevitosti odraz je prirodno - morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

U cilju maksimalnog iskorišćavanja prednosti podneblja lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Usklađivanje "djelova i cjeline" je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora.

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.

5. Saobraćaj

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

hoteli	1PM	2 apartmana
		6 soba

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi (100%).

6. Uslovi za stabilnost terena

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu urbanističku parcelu i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je da se izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je

objekat fundiran na odgovarajući način, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.

7. Uslovi za aseizmičko projektovanje

Proračune raditi na IX (devet) stepeni seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije.

8. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima koja se otežano kreću ili koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5% , maksimum do 8,5% , a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

9. Zaštita životne sredine

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. list RCG“ br. 80/05).

10. Mjere zaštite od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br.8/93).

11. Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG" br.79/04), pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije -privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izgrađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu (Sl. list RCG br.79/04).

12. Klimatske i hidrološke karakteristike

Neposredna blizina mora u Budvi uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak, ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više).

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu od X-III padne, 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume. U Budvi duvaju tipično primorski vjetrovi te je i ovaj prostor izložen istim uticajima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

13. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji, u skladu sa smjernicama iz DUP-a.

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način , dat u grafičkom prilogu - hortikultura.

14. Elektroenergetski uslovi

Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije “ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

15. Hidroenergetski uslovi

Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

16. TT uslovi

Uslove priključenja na tk mrežu investitor će obezbijediti od nadležnog javnog preduzeća- Telekomunikacioni centar Budva.

Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

17. Energetska efikasnost

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije.Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetska efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata;
- Smanjenje gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade

- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar, itd);
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

18. Arheologija

Pri sprovođenju ovog plana, ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

19. Tehnički propisi , norme i standardi

Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986- nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata.
- Standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozii, izvodi iz plana.

Predmetni urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

POMOĆNIK MINISTRA
Branislav Gregović

Koordinator:

Zeljko Božović, d.p.p.

Obradile:

Jelena Raičević, d.i.g.

Vesna Radovanović, dipl. pravnik



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Broj: 04-5377/1

Podgorica: 07.02.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/2008), a na zahtjev »Devin« d.o.o. iz Budve, izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa,
na urbanističkoj parceli br. 13.2 u okviru bloka 13
Detaljnog urbanističkog plana »Bečići«, u Opštini Budva

1. Prema Detaljnom urbanističkom planu »Bečići« u Budvi (Odluka SO Budva, Sl.list CG-opštinski propisi br.01/09), na urbanističkoj parceli br.13.2, u okviru bloka 13 planirana je izgradnja hotelskog kompleksa.

Slika br. 1 Granica zahvata plana
DUP « Bečići »



Slika br. 2 Urbanistička parcela 13.2
DUP »Bečići«

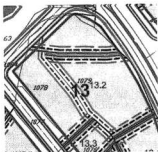


Tabela br. 1: Urbanistički parametri za
urbanističku parcelu br.13.2

Broj urbanističke parcele	13.2
Broj kat parc.	1079,1078,1077,1064 1061/1
Površina urbanističke parcele	4468,08m ²
Slobodne (neizgrađene) površine	2129,95m ²
Površina pod objektima	2338,13 m ²
BRGP	11690,65m ²
Indeks zauzetosti	0,52
Indeks izgrađenosti	2,62
Maksimalna preporučena spratnost	P+5
Namjena	Hotelski kompleksi

I. Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

II. Planirano stanje

1. Namjena površina

- Na predmetnoj parceli planiran je objekat namjene - hotelski kompleksi.
- Namjene i funkcije definisane su u okviru izvoda iz grafičkog priloga br. 5 („Detaljna namjena površina“.)

2. Regulacija

- U izvodu iz grafičkog priloga br. 9 „Regulaciono rešenje“ definisana je građevinska linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja) za objekte u okviru urbanističke parcele. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- 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.
- Građevinska bočna regulacija prema susedu predviđena je bočnim građevinskim linijama prikazanim u izvodu iz grafičkog priloga „Regulaciono rešenje“ i predstavljaju linije do kojih se može graditi.
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele
 - slobodnostojeći objekti 3,0m,
 - jednostrano uzidani objekti 4,0m prema slobodnom dijelu parcele,
 - minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0m,
 - izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguće je isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj je granici predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele.
 - Objekti mogu da se grade do bočne ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije DUP-om predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - Objekti mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od bočne ivice parcele, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija.
 - Objekti mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od bočne ivice parcele (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima.
 - Udaljenje objekata veće od 250cm od bočne ivice parcele omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

3. Nivelacija

Prema pravilima nivelacije urbanističkog oblikovanja, koji su definisani tekstualnim dijelom plana "Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća i manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima."

U navedenom planu definisane su i smjernice arhitektonskog oblikovanja: "Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja u pravcu visokog turizma."

Imajući u vidu da spratnost ili visinska regulacija značajno utiče na oblikovanje objekata, spratnost definisana planom ne može biti neograničena, već apsolutno podređena planom definisanoj potrebi uklapanja u kontekst i ambijent.

- Kota prizemlja je:

-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 1.50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao tehničke etaže (parkiranje, kotlarnice, ostave i sl.). Ukoliko se podrum i suteran koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje, u tom slučaju se uračunavaju u ukupnu BRGP.

Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvatanje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namijene turistima za dodatne zabavno rekreativne sadržaje.

- Oblik i veličina gabarita planiranih objekata u grafičkim prilogima je data preliminarno i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, koja je fiksna
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.
Koefficijent izgrađenosti je fiksna, a koefficijent zauzetosti fleksibilan.
Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

4. 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.

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno - morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

U cilju maksimalnog iskorišćavanja prednosti podneblja lokalnog klimata, sugerije se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Usklađivanje "djelova i cjeline" je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora.

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.

5. Saobraćaj

Potrebna broj parking mjesta kod nove izgradnje, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

hoteli	1PM	2 apartmana
		6 soba

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi (100%).

6. Uslovi za stabilnost terena

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu urbanističku parcelu i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je da se izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.

7. Uslovi za aseizmičko projektovanje

Pračune raditi na IX (devet) stepeni seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije.

8. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima koja se otežano kreću ili koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5% , maksimum do 8,5% , a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

9. Zaštita životne sredine

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. list RCG“ br. 80/05).

10. Mjere zaštite od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br.8/93).

11. Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG" br.79/04), pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije -privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izgrađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu (Sl. list RCG br.79/04).

12. Klimatske i hidrološke karakteristike

Neposredna blizina mora u Budvi uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak,

ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više).

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti). U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu od X-III padne, 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume. U Budvi duvaju tipično primorski vjetrovi te je i ovaj prostor izložen istim uticajima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

13. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji, u skladu sa smjernicama iz DUP-a.

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način , dat u grafičkom prilogu - hortikultura.

14. Elektroenergetski uslovi

Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uсловima za izradu tehničke dokumentacije “ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

15. Hidroenergetski uslovi

Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

16. TT uslovi

Uslove priključenja na tk mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća- Telekomunikacioni centar Budva.

Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

17. Energetska efikasnost

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije.Održivoj potrošnje energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetska efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata;
- Smanjenje gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar, itd);
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

18. Arheologija

Pri sprovođenju ovog plana, ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

19. Tehnički propisi , norme i standardi

Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:

- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
- Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986- nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata.
- Standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima I kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

Predmetni urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

Koordinator:

Željko Božović, d.p.p.

Obradile:

Jelena Raičević, d.i.g.

Olivera Radovanović, dipl. pravnik

POMOĆNIK MINISTRA
Branislav Gregović





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA
SEKTOR ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj 0403-989/1
Podgorica, 24.05.2013. godine

DEVIN DOO

Budva

U prilogu vam dostavljamo urbanističko – tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat hotela u urbanističkim bloku 14 u zahvatu DUP-a „Bečići“, Opština Budva

Koordinator odsjeka
za lokalna planska dokumenta
Željko Božović



GENERALNA DIREKTORICA
Sanja Lješković Mitrović

Obradio
Igor Vujačić

Dostavljeno:
-Imenovanom
-građevinskom sektoru
-a/a



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA
SEKTOR ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj 0403-989/1
Podgorica, 24.05.2013. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta („Službeni list Crne Gore“ broj 51/2008, 40/10, 34/11, 47/11), a na zahtijev **DEVIN DOO**, iz Budve, izdaje:

URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVE
ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI KOJU
ČINI BLOK 14 U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „BEČIĆI“, OPŠTINA BUDVA

1. Postojeće stanje

Prema listu nepokretnosti, LN prepis - 18, broj: 104-956-1-1129/2013, od 12.02.2013, KO Bečići,

- katastarsku parcelu 1083 u dijelu načina korišćenja čini neizgrađen prostor ,
- Katastarsku parcelu 1084 u dijelu načina korišćenja čine:
hotel – broj zgrade 1, površine 402 m², spratnosti: prizemlje i jedan sprat (P+1)
hotel – broj zgrade 2, površine 478 m², spratnosti: prizemlje i dva sprata (P+2),
pomoćni objekat – broj zgrade 3, površine 13 m², spratnosti: prizemlje (P),
kao i zemljište uz objekte.
- Katastarsku parcelu 1085 u dijelu načina korišćenja čine:
Pomoćni objekat – broj zgrade 1, površine 5m², spratnosti: prizemlje (P),
kao i neizgrađeno zemljište.
- Katastarsku parcelu 1086 u dijelu načina korišćenja čini neizgrađen prostor,
- Katastarsku parcelu 1087 u dijelu načina korišćenja čini neizgrađen prostor.

Ako se planira rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom organu za donošenje rješenja o uklanjanju objekta.

Na grafičkom prilogu 2.1 – POSTOJEĆE STANJE, predmetnu lokaciju u dijelu namjena predstavlja hotel sa uređenim i neuređenim zelenim površinama.

2. Planirano stanje

• Namjena površina

Na osnovu detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, na urbanističkim parcela UP14.1 i UP14.2, odnosno Bloka 14, a prema grafičkom prilogu 5.0 – DETALJNA NAMJENA POVRŠINA, namjena predmetne lokacije je **HOTELSKI KOMPLEKSI** (poslovni, kongresni, porodični).

U okviru osnovne namjene moguće je smjestiti slijedeće sadržaje kao prateće funkcije:

- poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresne sale, poslovni apartmani;
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, biznis klubovi, kockarnica
- turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei, internet kafei
- dečja i socijalna zaštita i edukacija – u okviru hotelskih kompleksa: vrtić-igraonica, zdravstvena stanica

• Parcelacija

U okviru grafičkog priloga br.7 – nacrt parcelacije, definisane i prikazane su:

- urbanističke parcele kao postojeće katastarske parcele
- novoformirane urbanističke parcele kao skup postojećih katastarskih parcela
- **definisane su mogućnosti „usitnjavanja“ većih urbanih parcela na manje urbanističke – katastarske parcele, kao i mogućnost „ukrupnjavanja“ manjih (postojećih katastarskih i novoformiranih urbanih parcela) u veće urbanističke parcele.**

U skladu sa gore navedenim predmetnu lokaciju principom ukрупnjavanja čini **urbanistički blok 14** koji je formiran od dvije manje urbanističke parcele UP14.1 i UP14.2

Karakteristične tačke urbanističkog bloka 14:

Tačke/ koordinate	x	y
1	6572728.4006	4682287.5495
2	6572730.3580	4682300.7425
3	6572732.9807	4682304.3177
4	6572745.3930	4682307.8291
5	6572747.8000	4682308.5100
6	6572752.7700	4682310.1500
7	6572755.9800	4682311.5300
8	6572755.9900	4682308.0500
9	6572756.9900	4682306.3200
10	6572780.3500	4682311.7200
11	6572785.9000	4682312.3900
12	6572791.2400	4682311.8500
13	6572796.7400	4682313.6800
14	6572804.2900	4682314.1000
15	6572811.4000	4682312.5500
16	6572821.8600	4682309.5800
17	6572832.9689	4682306.6470
18	6572841.9350	4682302.8032
19	6572882.5244	4682285.4022
20	6572869.3176	4682265.5459
21	6572867.9642	4682263.3106
22	6572866.9958	4682261.3896
23	6572865.8354	4682258.4948
24	6572860.1149	4682241.8203

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

25	6572843.3700	4682243.4900
26	6572824.1700	4682246.2600
27	6572824.4500	4682247.4000
28	6572809.0900	4682253.6700
29	6572796.1400	4682257.9800
30	6572793.8400	4682258.6300
31	6572748.6423	4682279.9000
32	6572728.9558	4682287.4211

Predmetni urbanistički blok čine slijedeće katastarske parcele:

blok	Katastarske parcele
14	dio 1087/1, dio 1085, dio 1083 cijela 1086, cijela 1084, cijela 1087/2 KO BEČIČI

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje

• **Regulacioni uslovi**

Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;

- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;

- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smestala.

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

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smestene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu 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.

Otvorene uređene površine se ne obračunavaju u BRGP.

Karakteristične tačke regulacione linije:

Tačke/ koordinate	x	y
1	6572728.4006	4682287.5495
2	6572730.3580	4682300.7425
3	6572733.2145	4682304.4236
4	6572765.3993	4682317.9647
5	6572778.1077	4682315.4062
6	6572796.3621	4682315.8589
7	6572822.3019	4682311.2200

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

8	6572882.5244	4682285.4022
9	6572869.3176	4682265.5459
10	6572865.8354	4682258.4948
11	6572860.1149	4682241.8203
12	6572843.3700	4682243.4900
13	6572824.1700	4682246.2600
14	6572824.4500	4682247.4000
15	6572809.0900	4682253.6700
16	6572796.1400	4682257.9800
17	6572793.8400	4682258.6300
18	6572748.6423	4682279.9000
19	6572728.9558	4682287.4211

Karakteristične tačke građevinske linije:

x	y
6572739.2749	4682292.1410
6572745.3930	4682307.8291
6572747.6673	4682308.4725
6572755.1780	4682309.4521
6572756.9900	4682306.3200
6572780.3500	4682311.7200
6572785.9000	4682312.3900
6572791.2400	4682311.8500
6572796.7400	4682313.6800
6572804.2900	4682314.1000
6572811.4000	4682312.5500
6572818.7896	4682310.4516
6572819.7855	4682310.0265
6572845.0547	4682299.2346
6572878.2976	4682285.0373
6572867.4593	4682267.7869
6572862.2330	4682259.4687
6572857.6748	4682252.2137
6572849.7762	4682253.4251
6572827.9270	4682256.7761

- Nivelacioni uslovi

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.
2. Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.
3. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.
4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

- suterenska garaža
 - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
 - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Urbanistički parametri

U skladu sa Planom(grafičkim prilogom br.11 – URBANISTIČKI POKAZATELJI, INDEKS IZGRAĐENOSTI I INDEKS ZAUZETOSTI i tekstom plana), iskazani su urbanistički parametri za urbanistički blok 14

BROJ BLOKA	14
Površina bloka (m ²)	7012,74
Površina pod objektima (m ²)	4008.54
BRGP (m ²)	30064,05
Indeks zauzetosti	0,57
Indeks izgrađenosti	4,29
Slobodne (neizgrađene) površine (m ²)	3004,20

Preporučena spratnost bloka 14:

-P+3,P+8

-maksimalna preporučena spratnost – kula P+8

U skladu sa Pravilima nivelacije urbanističkih oblikovanja a u vezi sa II stepenom djelimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja“ sledećih nivoa urbanih sistema:

„Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.“

• Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli ili urbanističkom bloku.

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu i blok dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti.

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namjene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“ .

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rješenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele i blokove (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele ili blok.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namjenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine:

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

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

Zgrada može biti postavljena svojim najsturenijim 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.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu ili blok, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila.

- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Potrebna broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;

- se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);

- se ne nalaze na lokacijama predviđenim za javnu namjenu;

- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);

- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;

- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju objezbijeden trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- 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.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apartihotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005,61/10).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.

• Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; odnosno od pristupne saobraćajnice.
- 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.

Izgradnja na parceli

- 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- 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 namene turistima za dodatne zabavno rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

- **Saobraćaj**

Pristup predmetom objektu projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje datim u Detaljnom urbanističkom planu.

Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani ako za to postoje svi neophodni uslovi, uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine:

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

- podrumaska garaža (u više nivoa)

- suterenska garaža

- parkiranje na pločama iznad suterena ili podruma

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

U suprotnom, neophodan prostor za parkiranje mora se obezbijediti u saradnji i uz saglasnost Sekretarijata za saobraćaj Opštine Budva (putem zakupa na izgrađenim parking zonama ili slično).

• **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 namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

Jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja su dvodvodni krovovi nagiba 18 - 23 stepena. Upravo se iz tih razloga moraju se prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primjena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerije se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Usklađivanje "djelova i cjeline" je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovjetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne "geometriju" uređenosti prostora. Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike.

Formiranje siluete grada – neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada. Prva zona je zona uz morsko područje gdje treba da preovlađuju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera.

Komponovanje volumetrije – zahtijeva jasna pravila:

- arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- arhitektura ka unutrašnjosti mora biti jednostavnija i mirnija
- arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu

Komponovanje po visini – uspostavljanje sklada u okviru tri arhitektonska korpusa

- tradicionalni uslov usklađivanja objekta sa tlom tj, uloga "postamenta" preko koga objekat naleže na tlo.
- Drugi korpus je središnji korpus u koji se smještaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i otvorenosti ka spoljnjem prostoru.
- Treći korpus je arhitektonika "kontakta sa nebom" . To se često svodi na oblik krova, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih djelova objekta u cjelinu i okruženje:

To zahteva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture

- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja

Principi oblikovanja

Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primjeniti su:

- Ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
- Poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- Prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- Racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno – neizgrađeno
- Odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekta
- Poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se radi o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
- Korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- Korišćenje arhitektonskih atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju
- Korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- Korišćenje prirodnih lokalnih materijala

- **Uređenje terena i pejzažna arhitektura**

Na osnovu grafičkog priloga br.10 – hortikulturno rješenje, planirane su javne uređene zelene površine.

Uslovi uređenja zelenih površina

Zaštita postojećeg fonda zelenih površina i njihovo unapređenje rekonstrukcijom, uklanjanjem privremenih objekata i zamjenom biljnog fonda vrši se registrovanjem tih površina, formiranjem katastra zelenih površina i njihovom valorizacijom stanja.

Postojeće zelene površine prikazane u planu su fiksne kao površine ali se mogu unapređivati u okviru svoje tipologije ili se mogu mijenjati u okviru tipologije zelenih površina.

Unaprijeđenje postojećih zelenih površina bi trebalo da predstavlja prioritet i primarnu fazu realizacije plana. Ove akcije se prije svega odnose na :

- Zaštitu prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja
- Uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine
- Uređenje zelenih površina

- *Drvoređi:* Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala i proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 2m obavezno podizati drvorede. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Duž novih saobraćajnica planirati drvorede, sadnice na najmanjem rastojanju od 5m, predvideti sadnju školovanih sadnica. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su : uklanjanje suvih i bolesnih stabala, uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala

Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih objekata, potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.

Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina.

Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suten ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelenene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 276; Fax: (+382) 20 446-228

Web: www.mrt.gov.me

- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina.
- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.
- U novim pešačkim zonama predvidjeti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rješenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

• **Ostali uslovi**

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04, 26/10, 73/10, 40/11). Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04, 26/10, 73/10, 40/11) predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- II. Osnov za izradu investiciono - tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za izgradnju predmetnog objekta su ovi uslovi.
- III. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono – tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.
- IV. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
 - Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986- nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- V. Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- VI. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere zaštite životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini (" Službeni list CG " br. 48/08).
- VII. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
 - Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada ;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
 - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
 - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- VIII. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji, u skladu sa smjernicama iz DUP-a.

- IX. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za saviđivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.
- X. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 6/93).
- XI. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća. Pri izradi tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
- tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
 - tehnička preporuka-Tipizacija mjernih mjesta
 - uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
 - tehnička preporuka TP – 1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0.4 kV
- XII. Uslove priključenja na TK mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća- Telekomunikacioni centar Budva. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- XIII. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog javnog preduzeća „ Vodovod i kanalizacija “ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

Predmetni urbanističko tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

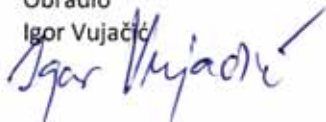
Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

NAPOMENA:

Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko - pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta

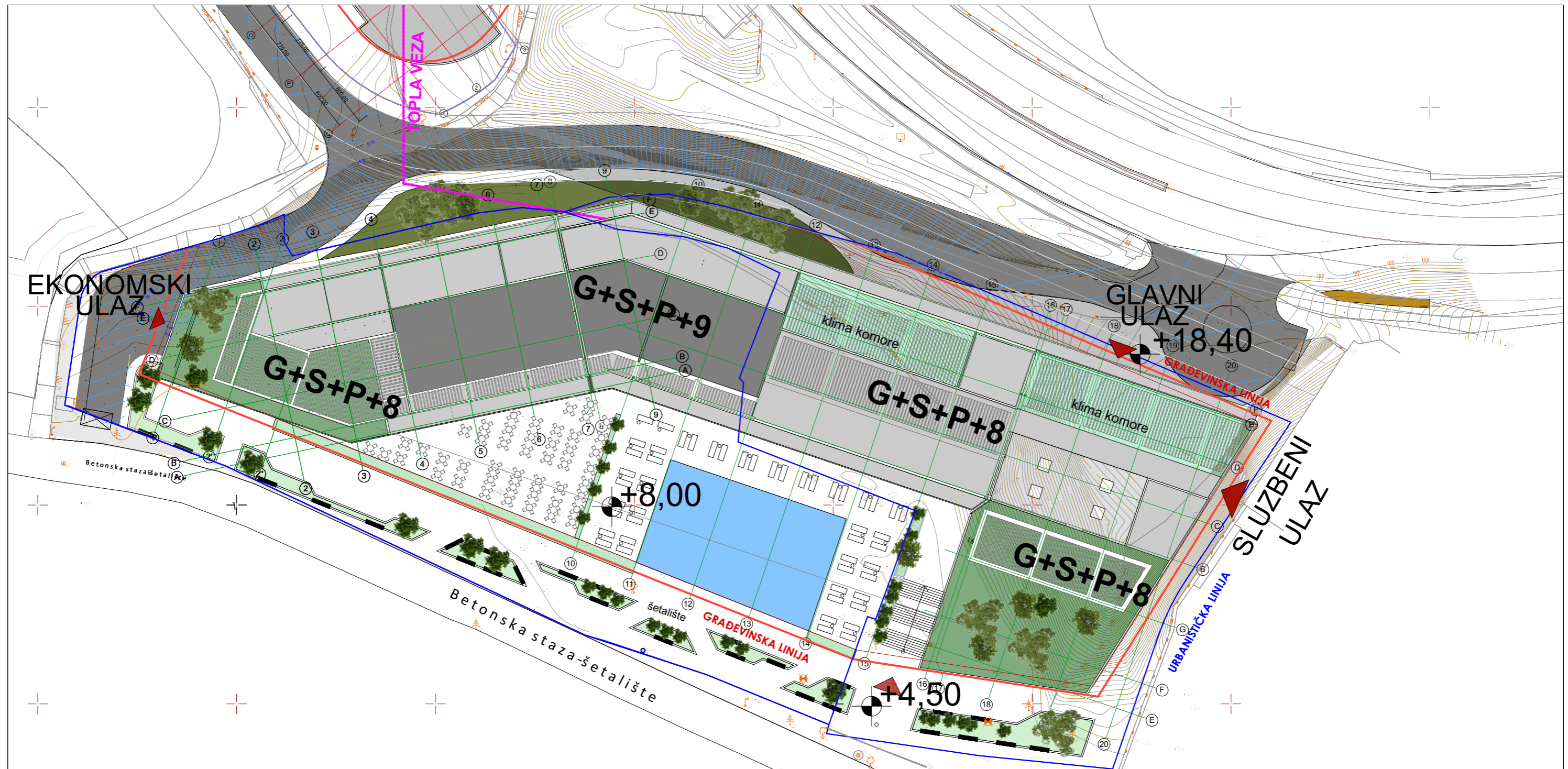
Koordinator odsjeka
za lokalna planska dokumenta
Željko Božović

Obradio
Igor Vujačić




Generalna direktorica
Sanja Lješević Mitrović






u.p. 14.1, 14.2
 Povrsina parcela = 6680.90 m²
 Spratnost P+6 do P+8
 max. zauzetost Iz = 0.60 (4008.54m²)
 max. izgradjenost = 4.50 (30064.05 m²)

— **GRAĐEVINSKA LINIJA**
 — **GRANICA URBANISTIČKE PARCELE**

PROJEKTANT:  "Arhitektonski atelje" d.o.o., Podgorica		INVESTITOR: "SUNRAF PLUS" D.O.O. Podgorica	
Objekat: Hotelski kompleks		Lokacija: u.p. br. 14.1 i 14.2 u okviru bloka 14, 13.3, 13.4, dio 13.2, u okviru bloka 13 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva	
Glavni inženjer: Dr Mladen Đurović dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Dr Mladen Đurović dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	Razmjera: 1:1000
Saradnici: arh. Ana Mijović Đoković, spec.sci. Nina Rajković, dipl.diz.ent. Andrija Aćimić, mas.ing.unt.arh. Katarina Vukajlović, bsc.arh.		Prilog: SITUACIJA	Br. priloga: Br. strane:
Datum izrade i M.P Decembar 2019		Datum revizije i M.P 	



u.p. 13.3, u.p. 13.4 i dio u.p. 13.2
BRGP - 10,728.33 m²
SPRATNOST - P+4 do P+5
MAX ZAUZETOST - 2,035.46m² (0.47)
MAX IZGRADJENOST - 2.51

PROJEKTANT:  "Arhitektonski atelje" d.o.o., Podgorica		INVESTITOR: "SUNRAF PLUS" d.o.o., Podgorica	
Objekat: Hotelski kompleks, Depadansi		Lokacija: UP 13.3, UP 13.4 i dio UP 13.2 u okviru bloka 13 UP 14.1, UP 14.2 u okviru bloka 14, DUP-a "Bečići", Opština Budva	
Glavni inženjer: Dr Mladen Đurović dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Odgovorni inženjer: Dr Mladen Đurović dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektonski projekat	Razmjera: 1:600
Saradnici: Dražen Jurišić, dipl.inž.arh. MSc Katarina Vujisić, spec.sci.arh. Andrija Aćimić, mas.ing.unt.arh. Goran Đurišić, bsc.arh.		Prilog: Osnova prizemlja	Br. priloga: Br. strane:
Datum izrade i M.P Decembar 2019		Datum revizije i M.P 	