

ZAHTJEV
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA STAMBENOG - APARTMANSKOG OBJEKTA, NA
KATASTARSKOJ PARCELI 1231/1 KO BEČIĆI, NA DIJELU URBANISTIČKE
PARCELE 145.6, U OKVIRU BLOKA 145 a, U OKVIRU DUP-A BEČIĆI, OPŠTINA
BUDVA“ , NOSIOCA PROJEKTA „ LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA

Budva, januar 2021. godine

Sadržaj

1.OPŠTE INFORMACIJE	3
2.OPIS LOKACIJE	4
3. OPIS PROJEKTA	20
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA	39
ŽIVOTNU SREDINU	39
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	43
6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH.....	45
UTICAJA.....	45
7. IZVORI PODATAKA.....	52
PRILOG ZAHTJEVA	54

1.OPŠTE INFORMACIJE

a)NOSILAC PROJEKTA: „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O.PODGORICA

PIB: 03250709

ADRESA: BUL. JOSIPA BROZA TITA BR. 23 A, PODGGORICA

ODGOVORNO LICE: YASIN COSAR , izvršni direktor

KONTAKT OSOBA: MILICA FRANETA

BROJ TELEFONA: 069 090 716

E-MAIL: office@delprojekt.com

b) NAZIV PROJEKTA: „IZGRADNJA STAMBENOG - APARTMANSKOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 1231/1 KO BEČIĆI, NA DIJELU URBANISTIČKE PARCELE 145.6, U OKVIRU BLOKA 145 a, U OKVIRU DUP-A BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA“ , NOSIOCA PROJEKTA „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA

LOKACIJA: NA KATASTARSKOJ PARCELI 1231/1 KO BEČIĆI, ODNOSNO NA DIJELU URBANISTIČKE PARCELE 145.6, U OKVIRU BLOKA 145 a, U OKVIRU DUP-A BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA

ADRESA: KLIMOVO BRDO BB, BEČIĆI, BUDVA

2.OPIS LOKACIJE

a) Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, OPŠTINE BUDVA, rješenjem broj: 06-061-1367/3 od 14.11.2019. godine izdao je URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENOG - APARTMANSKOG OBJEKTA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 145.6, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELE 1231, 1225, 1226, 1201/3, 1201/2 KO BEČIĆI I DJELOVI KATASTARSKIH PARCELA 1201/3, 1201/2 KO BUDVA KOJE ULAZE U TRASU SAOBRAĆAJNICE PO DUP-U BEČIĆI , OPŠTINA BUDVA.

Površina katastarske, odnosno dijela urbanističke parcele, koja je dobijena nakon parcelacije po DUP-u iznosi 918.00 m². Prema planu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je 0.60, a indeks izgrađenosti je 3.50. Shodno tome maksimalna površina pod objektom je 550.80 m², odnosno BRGP je 3213.00 m².

Apartmanski objekat lociran je na katastarskoj parceli 1231/1 K.O. Bečići, odnosno na dijelu urbanističke parcele 145.6, u okviru bloka 145 a. Ukupna površina, katastarske parcele broj 1231/1 K.O. Bečići, prema listu nepokretnosti 1388-izvod, iznosi 960,00 m² i u vlasništvu je „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA, u obimu prava svojine 1/1. Predmetna katastarska parcela je po kulturi voćnjak 2. klase.

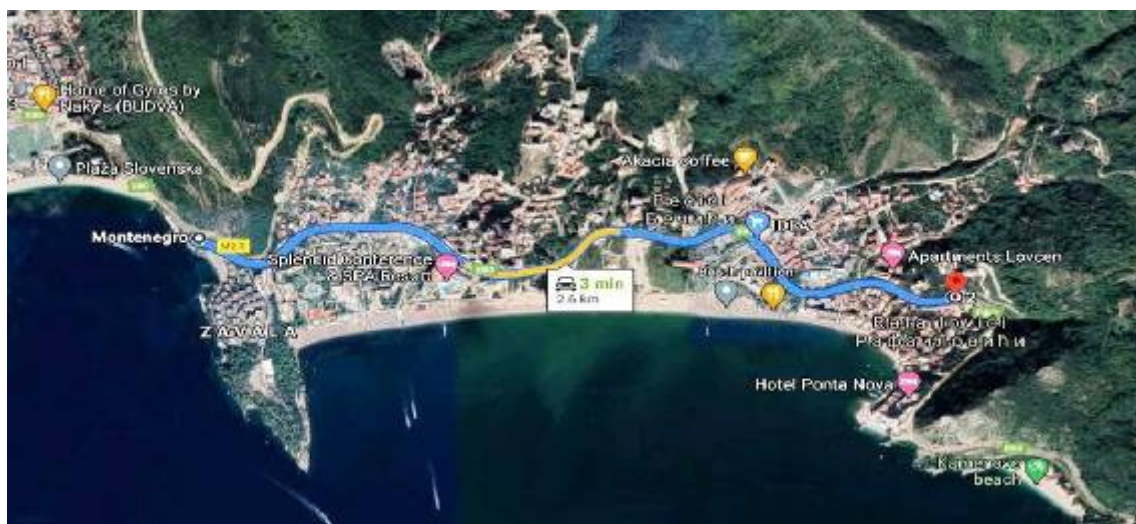
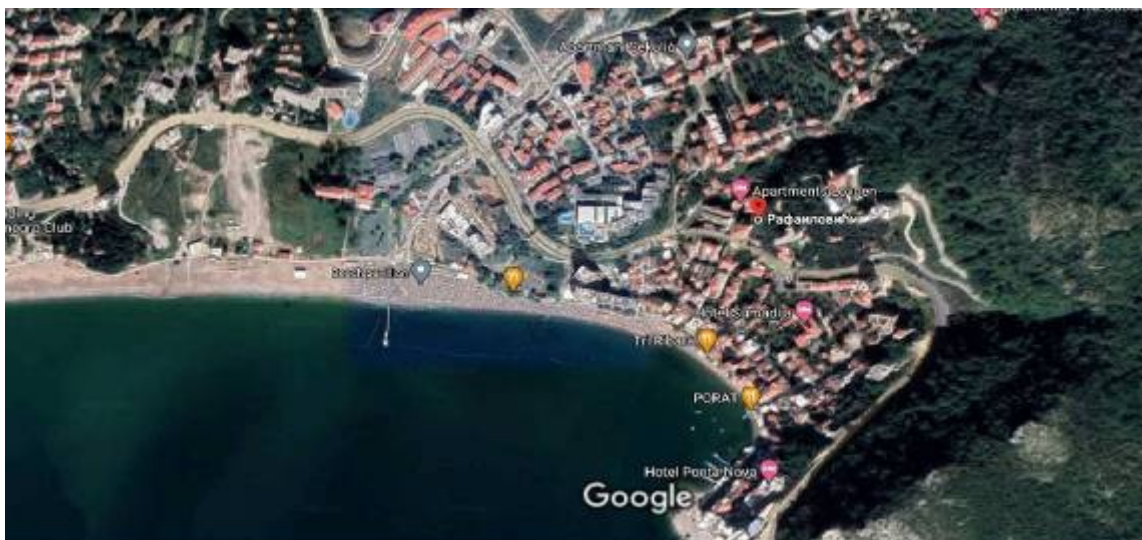
Lokacija je vazdušnom linijom udaljena oko 250 m od mora. U neposrednoj blizini se nalazi veliki broj turističkih apartamana i objekata za stanovanje..

Do lokacije se dolazi kada se sa magistralnog puta Budva – Petrovac (Jadranska magistrala, E65/80), na udaljenosti od 2,6 km od kružnog toka na raskrsnici prema Cetinju, skrene lijevo gledano iz pravca Budve. Skretanje se vrši uzbrdo, uskim prilaznim putem.

U blizini lokacije nalazi se Crkva preobraženja Gospodnjeg.

Predmetna lokacija se nalazi van zone vodoizvorišta. Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.





Sl. 2.1 - 2.3. Položaj lokacije na Google maps



Sl.2.4 – 2.5. Skretanje na lokalni put sa magistralnog puta Budva – Petrovac

a) Postojeće korišćenje zemljišta

Površina katastarske, odnosno dijela urbanističke parcele, koja je dobijena nakon parcelacije po DUP-u iznosi 918.00 m². Prema planu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je 0.60, a indeks izgrađenosti je 3.50. Shodno tome maksimalna površina pod objektom je 550.80 m², odnosno BRGP je 3213.00 m².

Apartmanski objekat lociran je na katastarskoj parceli 1231/1 K.O. Bečići, odnosno na dijelu urbanističke parcele 145.6, u okviru bloka 145 a, Ukupna površina, katastarske parcele broj 1231/1 K.O. Bečići, prema listu nepokretnosti 1388-izvod, iznosi 960 ,00 m² i u vlasništvu je „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA, u obimu prava svojine 1/1. Predmetna katastarska parcela je po kulturi voćnjak 2. klase.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-20488/2019

Datum: 06.11.2019.

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-2731, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1388 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
1231			9 9	15/10/2019	KLIMOVO BRDO	Vočnjak 2. Klase KUPOVINA		960	31.97
Ukupno								960	31.97

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000003250709 0	DOO„LEDA INVESTMENTS„PODGORICA BUL„JOSIPA BROZA TITA„BR.23.A,PODGORICA, PODGORICA 0	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



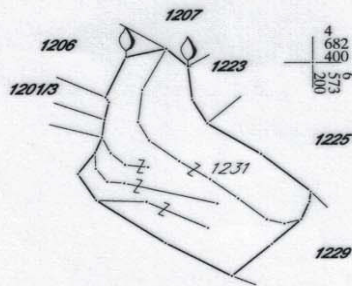
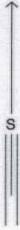
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-2731/19
Datum: 31.10.2019.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcela: 1231

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____

Ovjerava
Službeno lice:

Sl.2.7. Kopija plana

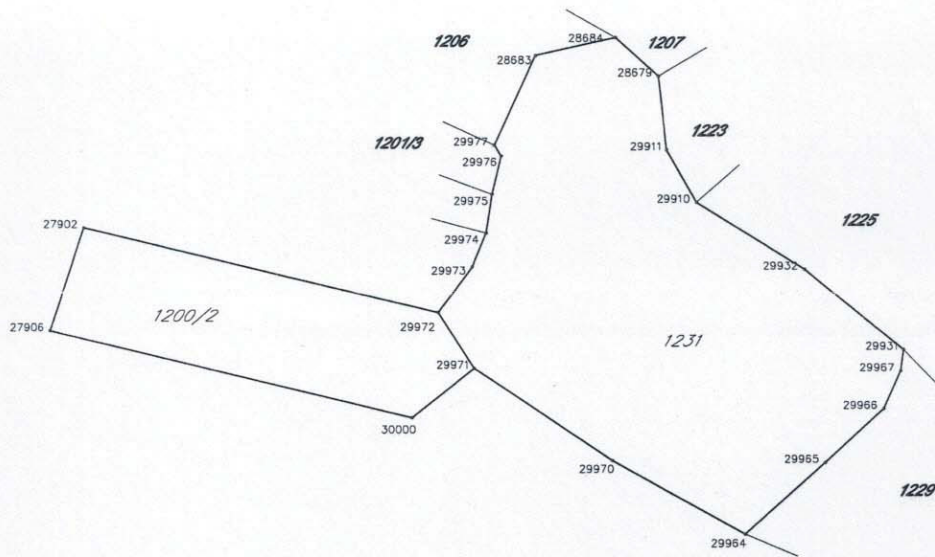
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj:
Datum: 11.11.2019.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcela: 1200/2, 1231

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500

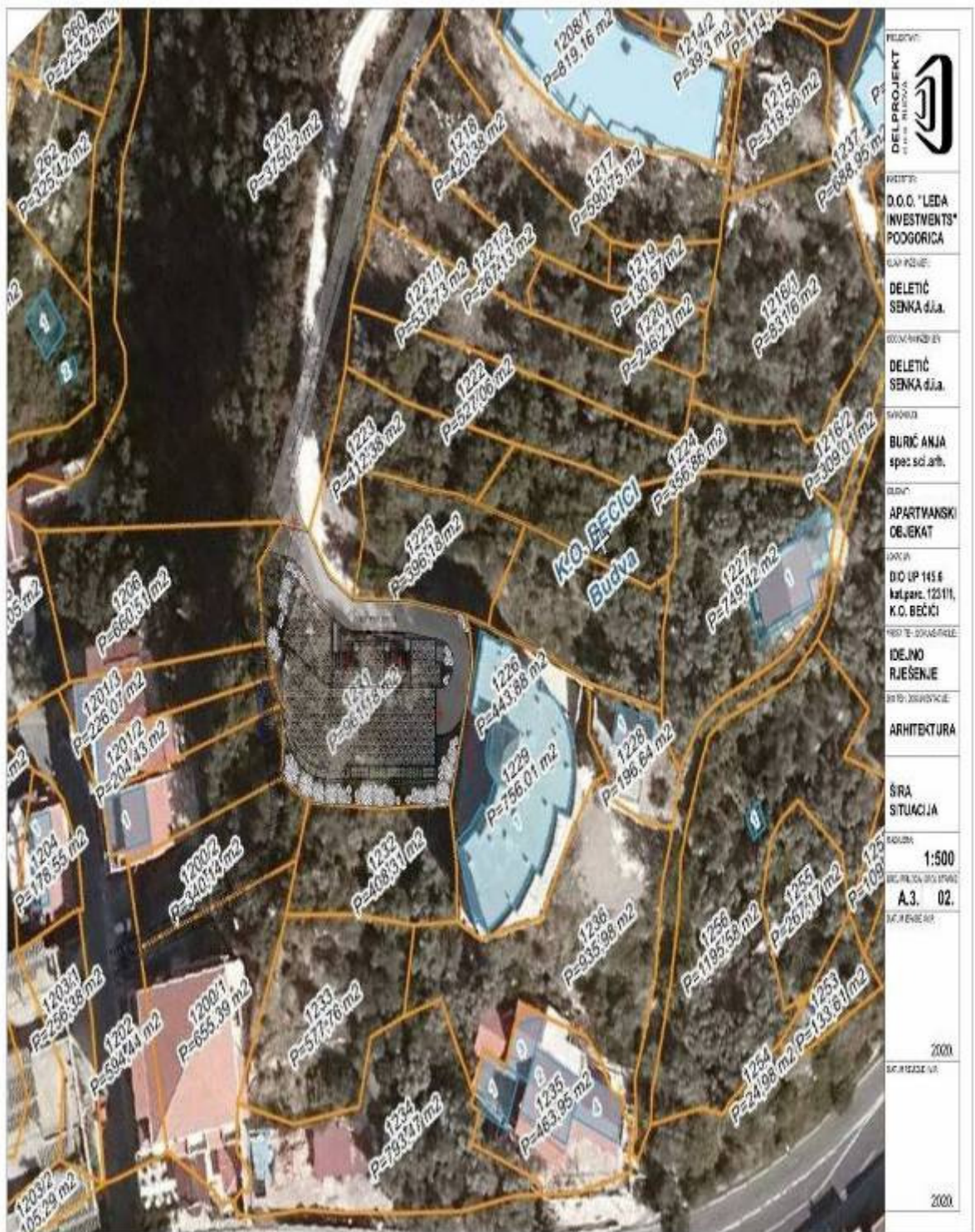


Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Sl.2.8. Skica parcele



Sl.2.9. Situacioni prikaz

b) Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Prirodni resursi u okruženju na zadovoljavajućem nivou, u smislu očuvanosti, te da ih treba i dalje pažljivo koristiti.

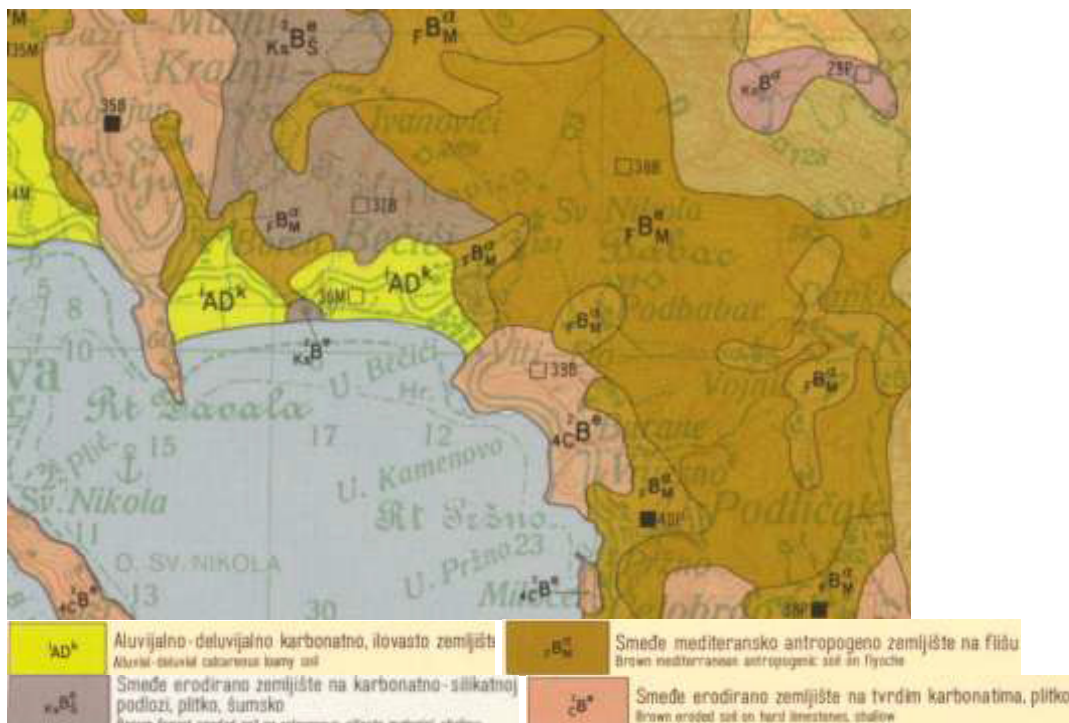
Pedološke, geomorfološke, geološke i hidrogeološke karakteristika terena

Pedološke karakteristike

Zemljišta i kvalitet zemljišta u prvom redu zavise od geološke podloge, odnosno od vrste stijena na kojima su nastala. Kao glavne podloge za upoznavanje sa pedološkim karakteristikama posmatranog terena korišćena je Pedološka karata Crne Gore 1 : 50000 list „Cetinje 1” (Zavod za unapređenje poljoprivrede - Titograd, 1970) i monografija „Zemljišta Crne Gore” (Fuštić B., Podgorica, 2004).

Na lokaciji je prisutno aluvijalno-deluvijalno karbonatno, ilovasto zemljište, a u njenom okruženju različite vrste smeđeg zemljišta na flišu (slika 2.b.1.).

Aluvijalno-deluvijalno zemljište je razvijeno u priobalnom dijelu i to su mlada zemljišta koja sačinjavaju nanosi. Nastaje kao rezultat uzajamnog djelovanja fluvijalnih procesa i deluvijalnog spiranja na padinama. Ti procesi su po obodu podnožja padina ili u jarugama, a uslijed smjenjivanja akumulacije aluvijalnih nanosa za vrijeme povodnja i deluvijuma u toku obilnih atmosferskih padavina. Odlikuje se slabo izraženom sortiranošću i zaobljenišću odlomaka i čestim smjenjivanjem frakcija prema granulometrijskom sastavu u vidu proslajaka. U vertikalnom profilu dolazi do smjenjivanja aluvijalne akumulacije (šljunkovi) sa deluvijalnom (gline, pijeskovi i sitan šljunak).



SL.2.b.1. Pedološka karta lokacije i njene šire okoline

Smeđa zemljišta se razvijaju na karbonatnim supstratima bogatim bazama – krečnjačkim i dolomitnim stijenama u zaleđu morske obale. Prisustvo kalcijum karbonata u podlozi utiče na

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

Geomorfološke karakteristike

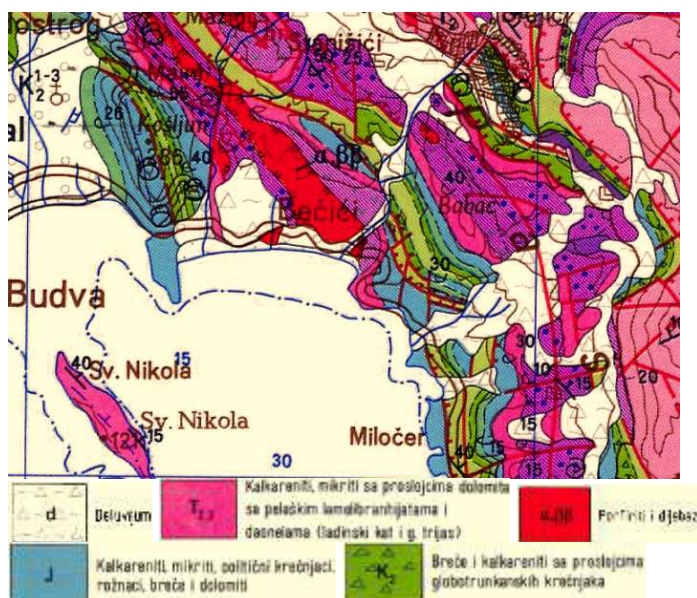
Širi pojas lokacije - Budvanska rivijera svrstava se u red najkvalitetnijih prostora, koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su osunčanost, široke vizure, kontakt sa morem sa jedne strane i zaleđe brda sa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

Dominantni morfološki oblici u široj okolini lokacije su svakako razučena morska obala sa atraktivnim plažama, zatim strme padine okolnih brda, koje su izgrađene od karbonatnih stijena, a blaže nagnute padine od flišnih sedimenata. Današnji izgled lokacije formiran je primarno procesima ubiranja i navlačenja sedimenata iz pravca sjeveroistoka i procesima izlivanja vulkanita.

Geološke karakteristike

Šire područje Bečića i Rafajlovića izgrađuju različiti sedimenti i vulkaniti trijaski, jurski, kredni i kvartarni starosti. Područje pripada geotektonskoj jedinici Budvansko-Barska zona. Geološke jedinice se javljaju u vidu uskih i dugačkih pojaseva i zona, Dinarskog pravca pružanja. Šire područje karakteriše veliko tektonsko suženje prostora. Jedinice su, usled procesa navlačenja i ubiranja stisnute i raskidane.

Geološka karta lokacije i njene šire okoline prikazana je na slici 2.b.2.



Sl. 2.b.2. Geološka karta šireg područja lokacije (Osnovna geološka karta SFRJ - Budva 1:100.000, Beograd 1969. god.)

Stub sedimenata počinje sa anizijskim flišem (T21) koga čine konglomerati, pješčari i laporci. Fliš je otkriven visočije u zaleđu. U samim Bečićima je otkriven proboj porfirita i dijabaza (α, β) u vidu zone koja se od mora proteže prema sjeverozapadu. Od ove formacije je izgrađena i kompletna lokacija. Sa sjeveroistočne strane ovog proboja je vulkanogeno-sedimentna formacija (T22) od tufova, tufita, silifikovanih laporaca, rožnaca i vulkanskih breča. Ova formacija prati vulkanit i u vidu uske zone provlači se upravo od Rafajlovića prema Stanišićima. Na nekoliko lokacija visočije u zaleđu otkrivenisu ladinski sedimenti (T2 2) predstavljeni kalkarenitima i mikritima sa proslojcima dolomita. Srednje i gornje trijaski (T2,3) sedimenti su prisutni na ostrvu Sv. Nikola i u vidu uskih pojaseva i zona u zaleđu Svetog Stefana, Miločera, u Rafajlovićima, iznad Bečića i u Stanišićima. Ovi sedimenti su predstavljeni kalkarenitima i mikritima sa proslojcima dolomita. Po pravilu okružuju jursko-kredne formacije. Visoko u zaleđu u okviru geotektonske jedinice Visoki krš su gornje trijaski (T3) dolomiti, dolomitični krečnjaci i krečnjaci.

Kvartarne sedimente čine deluvijalni (d) i proluvijalni (pr) sedimenti akumulirani na površini, potom marinski (m) nanos u priobalnom dijelu u Bečićima.

Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obično ispod strmih krečnjačkih ostenjaka. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veličini. Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more erozionog rada. Šire područje lokacije izgrađeno je od vulkanogeno-sedimentne formacije koju čine porfiriti i dijabazi, potom tufovi i tufiti, laporci, pješčari i pločasti krečnjaci. Preko ovih stijena na površini je u okolini potoka deluvijalno-proluvijalni pokrivač i oko magistrale vještački nasip.

Hidrogeološke odlike terena

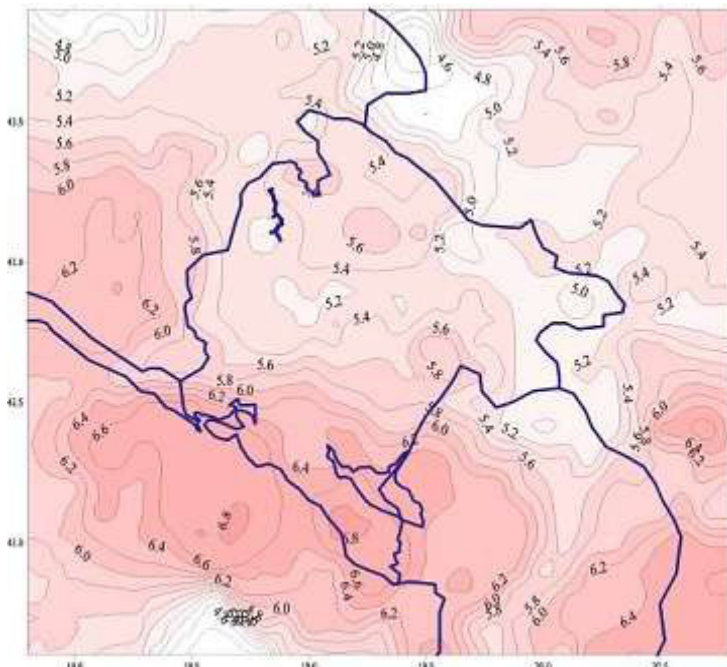
Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena, te poroznosti, može se izdvojiti kompleks srednje propusnih sedimenata i nepropusne stijene. Kompleks srednje propusnih sedimenata su kvartarni sedimenti intergranularne poroznosti. To je deluvijalni pokrivač u povlati vulkanogeno-sedimentne formacije.

Vulkanogeno-sedimentna formacija, sastavljena od pješčara, laporaca, tufova i glinaca je generalno nepropusna za vode. Slabo propustan je njihov površinski, degradirani dio, pukotinske poroznosti gdje cirkuliše mala količina vode duž pukotina i prslina. Zdravija sredina je faktički hidrogeološka barijera za površinske i podzemne vode. Generalno, u periodu padavina vode cirkulišu kroz propusne kvartarne sedimente do podloge koja je hidrogeološka barijera. Kako je ova barijera na većoj dubini i jednim dijelom u zaleđu lokacije to se površinske vode javljaju samo u hidrološkim maksimumima, posle obilnih i dugotrajnih padavina. Tada se vode prelivaju preko vulkanogeno-sedimentne formacije i ističu na površini terena u vidu većih i manjih izvora i pištrevina.

Seizmološke karakteristike

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 osnovu inovacije seizmičkih parametara Crnogorskog područja koji su u saglasnosti sa evropskim standardima (EVROCODE 8) izrađena je karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa za povratni period od 100 godina (slika 2.b.3..).



Sl. 2.b.3. Karta očekivanih maksimalnih magnituda zemljotresa u Crnoj Gori i okruženju za povratni period vremena od 100 godina

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

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

Podaci o izvorištu vodosnabdijevanja (udaljenost, kapacitet, ugroženost, zone sanitarne zaštite) i osnovnih hidroloških karakteristika

Pored regionalnog vodovoda, Opština Budva se snabdijeva vodom i sa nekoliko svojih lokacija. Budvanski vodovod je tehnički složen sistem koji pruža usluge za preko 90 % ukupne populacije opštine. Sačinjavaju ga: izvorišta sa kaptaznim objektima i crpnim stanicama; distributivni system (cjevovodi i vodovodni priključci); hidrograđevinski objekti (rezervoari, prekidne komore, prepumpne stanice).

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

Izvorišta sa kojih koristi vodu JP „Vodovod i kanalizacija” Budva, kao i njihova izdašnosti prikazani su u tabeli 2.b.1.

Tab.2.b.1. Izvorišta u Opštini Budva i njihova izdašnost

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

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

Izvorišta su dovoljno udaljena od lokacije objekta.

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

Tab. 2. b.2. Rezervoari za vodu u Opštini Budva

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

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

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

- Pumpna stanica „Buljarica”
- Pumpne stanice sistema „Podgor”
- Pumpna stanica „Rijeka Reževića”

Više manjih hidroforskih postrojenja koja su priključena na magistralne cjevovode i namenjena su vodosnabdevanju viših zona potrošnje

Prema projektu "Projekcija dugoročnog snabdijevanja vodom Crne Gore", koji je za uradilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore, Podgorica 2016. godine, vodovodni sistem na teritoriji Opštine Budva je potisno - gravitacionog karaktera. Dužina vodovodne mreže na teritoriji Opštine Budva iznosi oko 300 km, od čega su oko 55 km cjevovodi profila većeg od 150 mm, a 245 km cjevovodi manjeg profila od 150 mm. Dovodni i distributivni cjevovodi u vodovodnoj mreži Budve izgrađeni su, od početka funkcionisanja sistema do danas, od različitih materijala: livenogvozdeni, azbestno cementni, čelični, pocinčani, PVC, PeHD, fluidna plastika, itd., što ima zaposledicu česte kvarove i gubitke od 57%.

Najveći nedostatak postojećeg vodovoda je nepostojanje rezervoarskog prostora. Da bi se vodosnabdijevanje dovelo na kvalitetan nivo potrebno je izgraditi još rezervoarskog prostora i hidrostanica za više zone čime bi se obezbjedilo kvalitetno snabdijevanje vodom svih potrošača na teritoriji opštine. Visinskim zoniranjem smanjiće se radni pritisci u velikom

dijelu mreže, koji su danas vrlo visoki i koji su pored fizičkih nedostataka (kvarovi, loši spojevi, dotrajala mreža itd.) uzrok velikim gubicima vode u vodovodu.

Sa hidrološkog aspekta teritorija Opštine Budva ne posjeduje značajnije površinske vodotokove niti stalne izvore slatke vode.

Na lokaciji i njoj neposrednoj blizini nema značajnijih površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode.

Opis flore i faune, zaštićenih prirodnih dobara, rijetkih i ugroženih divljih biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa

Na teritoriji Opštine Budva, površine koje zbog svojih prirodnih odlika, estetskih i/ili bioloških uživaju status zaštićenih prirodnih dobara na nivou Crne Gore su:

- Brdo Spas - predio posebnih prirodnih odlika.
- Maslina u selu Ivanovići iznad Bečića - Zaštićeni dendrološki objekat.
- Plaže: Plaža u Buljarici (4 ha), Plaža Lučice (0,9 ha), Petrovačka plaža (1,5 ha), Plaža Drobnipjesak (1ha), Plaža Svati Stefan (4 ha), Plaža Miločer (1ha), Plaža Pržno (2 ha), Bečićka plaza (5 ha), Slovenska plaža Budva (4ha), Plaža Mogren (2 ha), Plaža Jaz (4 ha) – spomenici prirode.

Na predmetnoj lokaciji (mikro lokaciji) nijesu prisutna zaštićena prirodna dobra.

Flora

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja predmetnog stambeno-apartmanskog objekta nalazi se na području Bečića, Opština Budva. U širem smislu, ovo područje pripada Mediteranskom biogeografskom regionu, prepoznatljivom po relativno visokim temperaturama i neravnomjernom distribucijom padavina. Upravo visoke temperature i male količine padavina u toku ljeta uslovljavaju pojavu izraženog sušnog perioda koji traje ponekad i više mjesec dana. Specifične klimatske prilike, zajedno sa pedološkim supstratom, uslovile su razvoj specifične termofilne zimzelene vegetacije - makije koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima. Uski priobalni dio Crnogorskog primorja, od obale mora do 300 - 400 mnv., karakterišu tvrdolisne, vječnozelene šumske i žbunaste formacije. Ove formacije su u tipičnom obliku razvijene samo na dijelovima obale koje su direktno okrenute moru, na plitkom tlu i na tvrdim krečnjacima.

U široj okolini predmetne lokacije prisutne su dvije klimatogene šumske zajednice: šume hrasta crnike (*Quercus ilex*) i šume hrasta medunca (*Quercus pubescens*) i bijelog graba (*Carpinus orientalis*). Ove šume su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom (makija se javlja kao posledica antropogenog uticaja na šume hrasta crnike, a smjenjuju se grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma i šikare; gariga je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niske zimzelne zajednice šikara, grmova i polugrmova). Osim pomenutih, u zajednicama koje su sada ovdje prisutne rastu I druge drvenaste i zeljaste biljke kao što su: košćela (*Celtis australis*), crni jasen (*Fraxinus ornus*), maslina (*Olea europaea*), smokva (*Ficus carica*), zelenika (*Phillyrea media*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), smrdljika (*P. terebinthus*), žukva (*Spartium junceum*), drača (*Paliurus spina christy*), kostrika (*Ruscus aculeatus*), ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*), lavanda (*Lavendula officinalis*), smilje (*Helichrysum italicum*), dubačac (*Teucrium polium*), gorski vrisak (*Satureja montana*), *Phlomis fruticosa*,... Mnoge drvenaste biljke obavija bršljan (*Hedera helix*) i *Smilax aspera*. Spontano ili "namjerno" u ovim zajednicama često rastu borovi (*Pinus* sp.) i čempres (*Cupressus sempervirens*).

Zbog zapuštenosti i samog izgleda, predmetne površine imaju izgled degradiranog terena. U najvećem dijelu, to su degradirane površine koje su manjim dijelom (veća površina) tj. većim dijelom (manja površina) obrasle niskim rastinjem: žukva (*Spartium junceum*), mirta (*Myrtus communis*), *Pistacia lentiscus* (pistacija), smokva (*Ficus carica*), kupina (*Rubus ulmifolius*), tetivka (*Smilax aspera*), drača (*Paliurus spina christi*), šparoga (*Asparagus acutifolius*). Od četinara, na lokacijama raste nekoliko stabala bora (*Pinus* sp.) i čempres (*Cupressus sempervirens*). U spratu zeljastih biljaka dominiraju korovske i druge česte zeljaste biljke, poput: *Cynodon dactylon*, *Hordeum murinum*, *Andropogon ischaemum*, *Artemisia* sp., *Althaea officinalis*, *Cirsium* sp., *Fumaria officinalis*, *Capsella bursa-pastoris*, *Convolvulus arvensis*, *Cichorium* sp. i druge.

Na samoj predmetnoj lokaciji nije evidentirano prisustvo zaštićenih biljnih vrsta koje su zaštićene nacionalnim zakonodavstvom shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta „Sl. list RCG”, br. 76/06.

Fauna

Predmetno područje pripada uskom primorskom pojasu koji odlikuje prisustvo raznovrsnih staništa i životinjskih zajednica.

Na predmetnoj lokaciji se mogu naći vrste poput sitnih glodara (pacov, miš), ptice (golub, vrabac, lasta, kos), gmizavci (gušteri, zmije), a od beskičmenjaka za očekivati je da dominiraju insekti (Coleoptera, Heteroptera, Diptera, Lepidoptera).

Na predmetnoj lokaciji i u njenoj bližoj okolini nije evidentirano prisustvo zaštićenih životinjskih vrsta shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br. 76/06.).

Pregled osnovnih karakteristika pejzaža

Opšti pregled pejzažnih jedinica Crne Gore zasnovan je na prirodnim karakteristikama, ali uključuje i prisustvo čovjeka u slučajevima kada to prisustvo poprima značajniju pejzažnu dimenziju. Na osnovnuto ga izdvojeno je 19 osnovnih pejzažnih jedinica, od kojih se većina može dalje raščlanjivati na manje prostorne cjeline.

Opština Budva pripada jedinici Obalno područje srednjeg i južnog primorja. Osnovna odlika ove jedinice je pripadnost mediteranskom tipu pejzaža. Njeni gradivni elementi su: pjeskovito-šljunkovite plaže, krečnjački grebeni, rtovi, stjenovita obala i zimzelena vegetacija - makija. Pjeskovito-šljunkovite plaže, smještene su u otvorenim uvalama i zalivima, između strmih krečnjačkih grebena i rtova.

Većina plaža su zakonom zaštićene kao spomenici prirode. Obala se odlikuje velikom razuđenošću. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skorovertikalnih stijena.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dva kontrastna elementa prirode: vazda zelene tvrdolisne vegetacije - makije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine i pejzaž čini prepoznatljivim. Makija je najrasprostranjeniji oblik drvenaste mediteranske vegetacije. Očuvane sastojine

predstavljaju progradacionu fazu u sukcesiji ka crnikinim šumama i treba ih trajno zaštititi kako u cilju obnove mediteranskih tvrdolisnih vječno zelenih šuma tako i u cilju očuvanja karakterističnog izgleda predjela. Prema tome, pod uticajem urbanizacije, prirodni i kultivisani oblici pejzaža su na području gradova i većih naselja posve izmijenjeni u izgrađeni pejzaž (prednjači Budva). Stoga se može reći da su glavni problemi očuvanja autentičnih odlika pejzaža upravo neplanska gradnja turističkih i infrastrukturnih objekata, zatim uništavanje mediteranske vegetacije, šumski požari, neadekvatne pejzažne intervencije i drugi negativni uticaji.

Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine

U blizini predmetne lokacije nalazi se Crkva preobraženja Gospodnjeg.

Na području Bečića najpoznatiji je manastir Praskvica, čije osnivanje se po tradiciji vezuje za XI vijek. Manastir je tokom vjekova dijelio sudbinu podneblja i naroda i duže vrijeme je bio duhovni i politički centar plemena Paštrovića.

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

Podaci o naseljenosti, koncentraciji stanovništva i demografskim karakteristikama u odnosu na planirani projekat

Naselje Bečići koje pripada Opštini Budva u kome se nalazi lokacija predmetnog objekta prema popisu iz 2011. godine imalo je 895 stanovnika (2003. godine imalo je 771, a 1991. godine 726 stanovnika), od toga 678 punoljetnih.

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

Uže okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada slabo naseljenom području.

Podaci o postojećim privrednim i stambenim objektima, kao i o objektima infrastrukture

Lokacija je vazdušnom linijom udaljena oko 250 m od mora. U neposrednoj blizini se nalazi veliki broj turističkih apartamana i objekata za stanovanje..

Do lokacije se dolazi kada se sa magistralnog puta Budva – Petrovac (Jadranska magistrala, E65/80), na udaljenosti od 2,6 km od kružnog toka na raskrsnici prema Cetinju, skrene lijevo gledano iz pravca Budve. Skretanje se vrši uzbrdo, uskim prilaznim putem.

U blizini lokacije nalazi se Crkva preobraženja Gospodnjeg.

U okolini predmetne lokacije nalaze se sledeći infrastrukturni objekti: saobraćajnice, vodovodna mreža, elektromreža, nn mreža i sl.

c) ApSORPCIONI KAPACITET PRIRODNE SREDINE

Područje u kome se nalazi lokacija objekta pripada Mediteranskom biogeografskom regionu, prepoznatljivom po blagoj, toploj mediteranskoj klimi.

Povoljne klimatske prilike su uslovile nastanak i razvoj veoma zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Veoma bujna i raznovrsna vegetacija, kao poseban ukras ovog kraja, čini svojevrsan spoj autohtonih i alohtonih vrsta i predstavlja gradivni dio pejzažno - ambijentalnih vrijednosti ovog dijelapriobalnog područja.

Ovakve, specifične prilike uslovile su razvoj specifične termofilne zimzelene vegetacije - makije koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima.

Prisustvo listopadnih elemenata ukazuje i na djelovanje planinske klime tj. hladnih vjetrova, prije svega bure u zimskim mjesecima.

Na predmetnoj lokaciji nije evidentirano prisustvo vrsta koje su zaštićene nacionalnim zakonodavstvom shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl.list RCG”, br. 76/06.).

N

a lokaciji objekta i njenom užem okruženju nema zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine.

Sa druge strane navodi u stavki 7, člana 4 Pravilnika o bližoj sadržini elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 19/19), kao što su močvarna područja, ušća rijeka, površinske vode, poljoprivredna zemljišta, planinske i šumske oblasti, područja obuhvaćena mrežom Natura 2000, područja na kojima ranije nisu bili zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine, nijesu karakteristični za područje lokacije i njene uže okoline.

3. OPIS PROJEKTA

a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, OPŠTINE BUDVA, rješenjem broj: 06-061-1367/3 od 14.11.2019. godine izdao je URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU STAMBENOG - APARTMANSKOG OBJEKTA, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 145.6, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELE 1231, 1225, 1226, 1201/3, 1201/2 KO BEČIĆI I DJELOVI KATASTARSKIH PARCELA 1201/3, 1201/2 KO BUDVA KOJE ULAZE U TRASU SAOBRAĆAJNICE PO DUP-U BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA.

Površina katastarske, odnosno dijela urbanističke parcele, koja je dobijena nakon parcelacije po DUP-u iznosi 918.00 m². Prema planu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je 0.60, a indeks izgrađenosti je 3.50. Shodno tome maksimalna površina pod objektom je 550.80 m², odnosno BRGP je 3213.00 m².

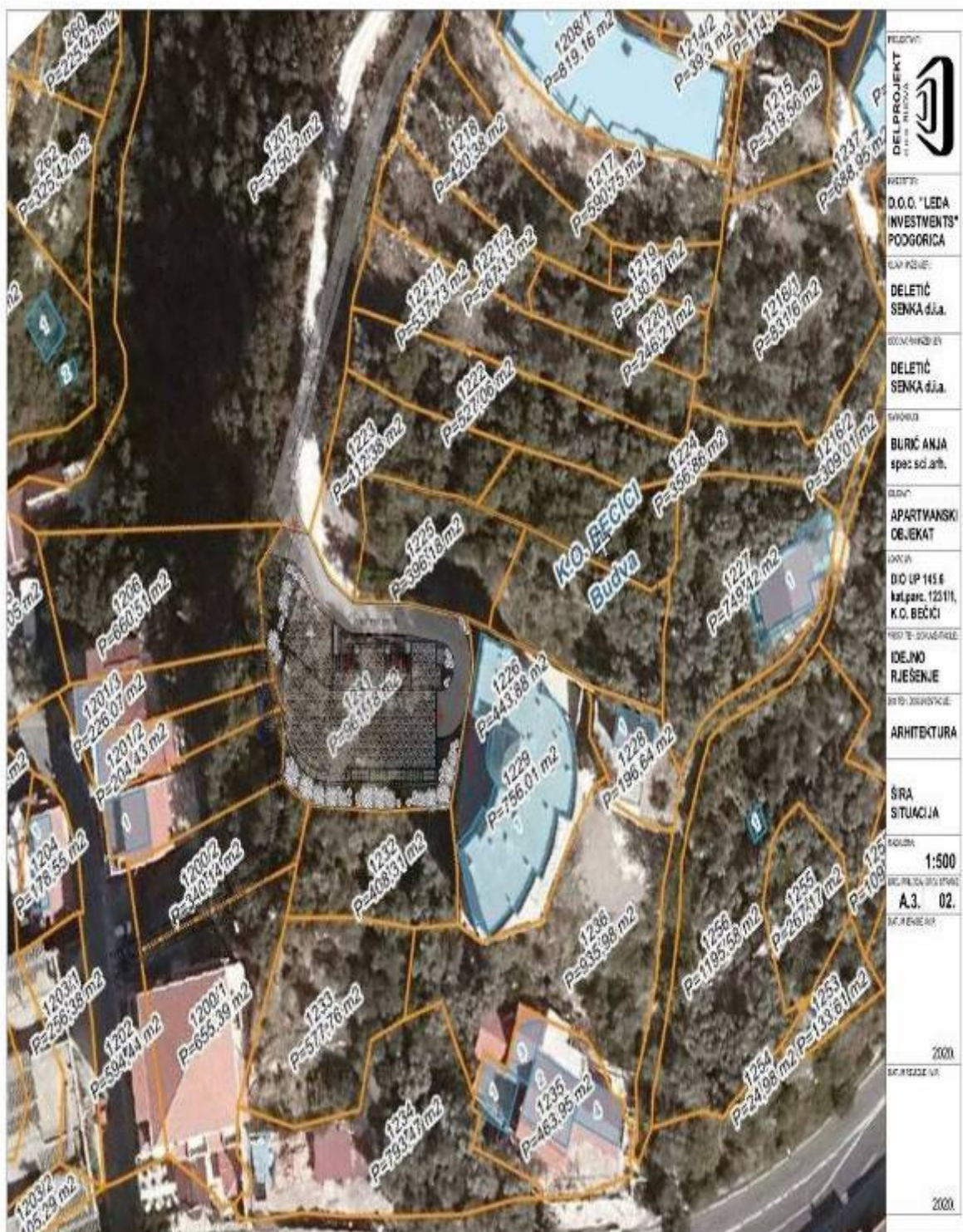
Lokacija objekta

Apartmentski objekat lociran je na katastarskoj parceli 1231/1 K.O. Bečići, odnosno na dijelu urbanističke parcele 145.6, u okviru bloka 145 a. Predmetni objekat je u okviru stambenog naselja i nalaze se u okviru DUP-a „Bečići“. Na osnovu mogućnosti koja je data planom, projektovana spratnost objekta je 3G+P+6, od čega su dva nivoa garaže skroz ukopana, tako da je broj nadzemnih etaža 8, što je dato kao maksimalna spratnost.

Spratnost objekta uslovljena je konfiguracijom terena i spratnošću okolnih objekata. BRGP stambenog dijela objekta je 3211.39 m², dok je ukupna BRGP (stambenog i nestambenog dijela) 4787.39 m².

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca 51.00m/nv, a spušta se do cca 43.00m/nv, što znači da je visinska razlika cca 8.00m/nv. Nagib se prostire u pravcu sjever-jug (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na ±0.00(46.70), a ulaz u objekat se planira na nivou I sprata na koti +3.00 (49.70). Ulaz u objekat je preko terenskog stepeništa i rampe za osobe sa invaliditetom povezan sa planiranim prilazom. Ulaz u garažu je predviđen na nivou -1 garaža koji je na koti -3.00(43.70).

Objekat je projektovan kao samostojeći objekat sa ravnim krovom i vodilo se računa da se vizuelno uklopi u ambijentalnu cjelinu i materijalizacijom podsjeća na moderne objekte.



Sl. 3.a.1. Situacioni prikaz

Arhitektonsko rješenje- dispozicija prostora

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je apartmanskog tipa i postavljen je shodno konfiguraciji terena. Ovaj objekat je projektovan iz više apartmanskih jedinica, koje su preko hodnika, stepeništa i lifta povezani po horizontali i vertikalni.

Objekat je spratnosti 3G+P+6. Dva nivoa garaže su ukopane etaže, dok je jedan nivo suterenska etaža. Garažama se prilazi preko nivoa -1 garaža, gdje je predviđen ulaz. Ostala dva nivoa garaže su preko auto lifta povezani sa nivoom -1 garaže, a preko njega direktno sa glavnim ulazom. Svaki nivo garaže posjeduje vertikalne komunikacije, koje su preko tampon zone povezane sa parking prostorom. U okviru nivoa -3 garaže predviđeno je 15 parking mjesta, a osim parkinga na tom nivou su predviđene i ostave različite namjene, kao i tehnička prostorija. Neto površina nivoa -3 garaža je 460.48 m², dok je bruto površina te etaže 524.35 m². Nivo -2 garaža je projektovan identično kao i nivo -3 garaža i takođe ima 15 parking mjesta. Neto površina nivoa -2 garaža je 460.48 m², dok je bruto površina te etaže 524.35 m². U okviru nivoa -1 garaža predviđeno je 16 parking mjesta, a osim parkinga na tom nivou su predviđene i ostave različite namjene. Neto površina nivoa -1 garaža je 461.00 m², dok je bruto površina te etaže 527.30 m². U okviru sva tri nivoa garaže obezbijeđeno je ukupno 46 parking mjesta. Ukupna neto površina nestambenog dijela objekta, odnosno svih nivoa garaže je 1381.96 m², dok je ukupna bruto površina toga dijela 1576.00 m².

Stambene etaže objekta, odnosno prizemlje i 6 spratova je projektovano kao apartmanske jedinice. Svaki nivo je identično rješavan i sastoji se od po 6 apartmana, dva dvosobna apartmana i 4 jednosobna apartmana.

Dvosobni apartmani se sastoje od ulaznog dijela sa garderobom i kupatilom. Taj dio je veza između noćnog i dnevnog dijela apartmana. Dnevni dio apartmana se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije i izlazi na terasu. Noćni dio apartmana se sastoji od hodnika i dvije spavaće sobe, odnosno glavne sobe i dvokrevetne sobe. Dvosobni apartmani su površine 75.49 m², odnosno 79.80 m².

Jednosobni apartmani se sastoje od ulaznog dijela sa garderom i kupatilom. Ulaz je veza između dnevnog i noćnog dijela apartmana. Dnevni dio apartmana se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i trpezarije i izlazi na terasu. Noćni dio apartmana sastoji se od jedne spavaće sobe. Jednosobni apartmani su površina 47.97 m², 47.97 m², 46.68 m² i 47.95 m².

Neto površina svake stambene etaže je identična i po nivou iznosi 392.51 m², dok je bruto površina takođe identična i po nivou iznosi 458.77 m². U okviru stambenog dijela objekta projektovano je ukupno 42 apartmanske jedinice. Ukupna neto površina svih stambenih etaža je 2747.57 m², a bruto površine je 3211.39 m². Ukupna neto površina kompletnog objekta (stambeni i nestambeni dio) je 4129.53 m², dok je ukupna bruto površina 4787.39 m².

Katastarska parcela, odnosno dio urbanističke parcele na kojoj se planira objekat nema direktan pristup na planom predviđenu saobraćajnicu. Saobraćajnica nije izvedena, pa se kao i za postojeće objekte koristi alternativni nekategorisani postojeći put, do izgradnje planirane saobraćajnice. Najveći dio parcele će osim objekta, zauzima pristupna planirana saobraćajnica objektu, dok je preostali dio parcele riješen kaskadiranim zelenim površinama obogaćenim raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem.

Krovovi

U urbanističko-tehničkim uslovima dati su kosi krovovi , u poglavlju 5.7. Uslovi za turističke kapacitete, stoji da krovovi mogu biti ravni. Ovaj objekat ima elemente turističkih kapaciteta-turistički apartmani za izdavanje. S obzirom na mjesto i položaj objekta ovi sadržaji mogu biti samo u funkciji turizma. -U poglavlju 5.12. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje stoji: „Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“. To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.“ - U istom poglavlju, stav 3. Stoji: „Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom. - U poglavlju 6.4. Smjernice urbanističkog oblikovanja u stavu: Stanovanje u funkciji turizma stoji „Da je višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluga i trgovine u prizemlju u funkciji turizma“, što znači da se i ovaj parametar može koristiti u predmetnom slučaju i daje mogućnost izgradnje ravnog krova. Vođeni ovim pokazateljima iz planskog dokumenta i uslovima na terenu, s obzirom da se ovaj objekat gradi u okruženju sa već izvedenim ravnim krovovima, odlučili smo se za oblikovanje ravnog neprohodnog krova i na ovom objektu, koji ne narušava izgled pomenutog niza.Smatramo da sa arhitektonsko-planskog aspekta ovo ima potpuno opravdanje.

Tabelarni prikaz površina:

-3 GARAŽA					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
1.	Ulica	cem. estrih	posna boja	posna boja	191.66 m ²
2.	Parking	cem. estrih	posna boja	posna boja	220.21 m ²
3.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	2.50 m ²
4.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	4.72 m ²
5.	Tampon zona	keramika	posna boja	posna boja	5.75 m ²
6.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	4.60 m ²
7.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
8.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
9.	Tehnička prostorija	keramika	posna boja	posna boja	13.52 m ²
Ukupno NETO površina -3 garaže					460.48 m²
Ukupno BRUTO površina -3 garaže					524.35 m²

-2 GARAŽA					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
1.	Ulica	cem. estrih	posna boja	posna boja	191.66 m ²
2.	Parking	cem. estrih	posna boja	posna boja	220.21 m ²
3.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	2.50 m ²
4.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	4.72 m ²
5.	Tampon zona	keramika	posna boja	posna boja	5.75 m ²
6.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	4.60 m ²
7.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
8.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
9.	Tehnička prostorija	keramika	posna boja	posna boja	13.52 m ²
Ukupno NETO površina -2 garaže					460.48 m²
Ukupno BRUTO površina -2 garaže					524.35 m²

-1 GARAŽA					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
1.	Ulica	cem. estrih	posna boja	posna boja	191.66 m ²
2.	Parking	cem. estrih	posna boja	posna boja	234.25 m ²
3.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	2.50 m ²
4.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	4.72 m ²
5.	Tampon zona	keramika	posna boja	posna boja	5.75 m ²
6.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	4.60 m ²
7.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
8.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina -1 garaže					461.00 m²
Ukupno BRUTO površina -1 garaže					527.30 m²

PRIZEMLJE					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m ²
APARTMAN 1					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 1					75.49 m ²
APARTMAN 2					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 2					47.97 m ²
APARTMAN 3					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 3					47.97 m ²
APARTMAN 4					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 4					46.68 m ²
APARTMAN 5					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 5					47.95 m ²
APARTMAN 6					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.06 m ²
Ukupno NETO površina apartman 6					79.80 m ²
Ukupno NETO površina prizemlja					392.51 m ²
Ukupno BRUTO površina prizemlja					458.77 m ²

PRVI SPRAT					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
ZAJEDNICKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m ²
APARTMAN 7					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 7					75.49 m ²
APARTMAN 8					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 8					47.97 m ²
APARTMAN 9					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 9					47.97 m ²
APARTMAN 10					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 10					46.68 m ²
APARTMAN 11					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 11					47.95 m ²
APARTMAN 12					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.06 m ²
Ukupno NETO površina apartman 12					79.80 m ²
Ukupno NETO površina prvog sprata					392.51 m ²
Ukupno BRUTO površina prvog sprata					458.77 m ²

DRUGI SPRAT					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.88 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m²
APARTMAN 13					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 13					75.49 m²
APARTMAN 14					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 14					47.97 m²
APARTMAN 15					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 15					47.97 m²
APARTMAN 16					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 16					46.68 m²
APARTMAN 17					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 17					47.95 m²
APARTMAN 18					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.06 m ²
Ukupno NETO površina apartman 18					79.80 m²
Ukupno NETO površina drugog sprata					392.51 m²
Ukupno BRUTO površina drugog sprata					458.77 m²

TREĆI SPRAT					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m ²
APARTMAN 19					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 19					75.49 m ²
APARTMAN 20					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 20					47.97 m ²
APARTMAN 21					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 21					47.97 m ²
APARTMAN 22					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 22					46.68 m ²
APARTMAN 23					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 23					47.95 m ²
APARTMAN 24					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.06 m ²
Ukupno NETO površina apartman 24					79.80 m ²
Ukupno NETO površina trećeg sprata					392.51 m ²
Ukupno BRUTO površina trećeg sprata					458.77 m ²

ČETVRTI SPRAT					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m²
APARTMAN 25					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 25					75.49 m²
APARTMAN 26					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 26					47.97 m²
APARTMAN 27					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 27					47.97 m²
APARTMAN 28					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 28					46.68 m²
APARTMAN 29					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 29					47.95 m²
APARTMAN 30					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.06 m ²
Ukupno NETO površina apartman 30					79.80 m²
Ukupno NETO površina četvrtog sprata					392.51 m²
Ukupno BRUTO površina četvrtog sprata					458.77 m²

PETI SPRAT					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	8.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m ²
APARTMAN 31					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 31					75.49 m ²
APARTMAN 32					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 32					47.97 m ²
APARTMAN 33					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 33					47.97 m ²
APARTMAN 34					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 34					46.68 m ²
APARTMAN 35					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 35					47.95 m ²
APARTMAN 36					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.08 m ²
Ukupno NETO površina apartman 36					79.80 m ²
Ukupno NETO površina petog sprata					392.51 m ²
Ukupno BRUTO površina petog sprata					458.77 m ²

ŠESTISPRAT					
Broj	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.ma.)
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	29.13 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	6.84 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.68 m ²
Ukupno NETO površina zajedničkih prostorija					46.65 m ²
APARTMAN 37					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.75 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.12 m ²
3.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	5.58 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	29.23 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.40 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	11.30 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.70 m ²
9.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.53 m ²
Ukupno NETO površina apartman 37					75.49 m ²
APARTMAN 38					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 38					47.97 m ²
APARTMAN 39					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.00 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	20.32 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	4.14 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.26 m ²
Ukupno NETO površina apartman 39					47.97 m ²
APARTMAN 40					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.77 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.74 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	19.72 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.78 m ²
Ukupno NETO površina apartman 40					46.68 m ²
APARTMAN 41					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.52 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.07 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	21.10 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	2.63 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	12.85 m ²
Ukupno NETO površina apartman 41					47.95 m ²
APARTMAN 42					
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.80 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.80 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	5.10 m ²
4.	Dn. soba i trpezarija	parket	posna boja	posna boja	30.22 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadna boja	fasadna boja	5.09 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.97 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.76 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.06 m ²
Ukupno NETO površina apartman 42					79.80 m ²
Ukupno NETO površina šestog sprata					392.51 m ²
Ukupno BRUTO površina šestog sprata					458.77 m ²

REKAPITULACIJA	
NETO POVRŠINA	
-3 GARAŽA	460.48 m ²
-2 GARAŽA	460.48 m ²
-1 GARAŽA	461.00 m ²
Ukupna NETO POVRŠINA NESTAMBENOG DIJELA	1381.96 m²
PRIZEMLJE	392.51 m ²
PRVI SPRAT	392.51 m ²
DRUGI SPRAT	392.51 m ²
TREĆI SPRAT	392.51 m ²
ČETVRTI SPRAT	392.51 m ²
PETI SPRAT	392.51 m ²
ŠESTI SPRAT	392.51 m ²
Ukupna NETO POVRŠINA STAMBENOG DIJELA	2747.57 m²
Ukupna NETO POVRŠINA	4129.53 m²
BRUTO POVRŠINA	
-3 GARAŽA	524.35 m ²
-2 GARAŽA	524.37 m ²
-1 GARAŽA	527.30 m ²
Ukupna BRUTO POVRŠINA NESTAMBENOG DIJELA	1576.00 m²
PRIZEMLJE	458.77 m ²
PRVI SPRAT	458.77 m ²
DRUGI SPRAT	458.77 m ²
TREĆI SPRAT	458.77 m ²
ČETVRTI SPRAT	458.77 m ²
PETI SPRAT	458.77 m ²
ŠESTI SPRAT	458.77 m ²
Ukupna BRUTO POVRŠINA STAMBENOG DIJELA	3211.39 m²
Ukupna BRUTO POVRŠINA	4787.39 m²

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama. Objekat se temelji na temeljnoj ploči na nivou -3 garaže.

Predviđen je ravan neprohodan krov, sa izlaskom na isti preko stepeništa, samo radi lakšeg saniranja mogućih problema. Vođeni se ovim pokazateljima iz planskog dokumenta i uslovima na terenu, odlučili smo se za oblikovanje ravnog neprohodnog krova, koji ne narušava izgled pomenutog niza.

Spoljni zidovi su zaštićeni termoizolacijom, preko koje se postavlja demit fasada, odnosno kamen.

Pregradni zidovi su predviđeni od šuplje opeke debljine 10cm do 20cm.

Ventilacione i kanalizacione vertikale su oblagane gips-kartonskim pločama.

Spoljna i unutrašnja obrada objekta

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasada je odrađena kao kombinacija dvije vrste materijala.

Jedan dio fasade je odrađen od kamena, koji je po izboru projektanta tamno sive boje, sa blago naglašenom teksturom i skoro pa nevidljivim fugama. Kamen se kači preko termoizolacije, na sloj lijepka za kamen i ankerima se pričvršćuje.

Drugi dio fasade je odrađen od demita u bijeloj boji. Uz pomoć kombinacije ova dva tipa fasade postigla se razigranost fasade sa naglašenom plastikom. Spoljne jedinice klima i atmosferska kanalizacija su sakrivene u boksovima koji su obloženi sa žaluzinama koje su u sivoj boji i izgrađene su od nerđajućeg čelika.

Prozorski otvori su podjeljeni na tri tipa, a to su jednokrlni prozori, dvokrlni prozori sa donjim fiksnim dijelom i gornjim otvarajućim dijelom i trokrlni prozori sa jednim donjim fiksnim dijelom i dvagornja krila otvarajuća. Balkonska vrata su dvokrlna klizna. Bravarija je aluminijska u svijetlo sivoj boji. Ograde terasa su od staklenih panela koji se preko U profila kače za parapetni zid koji je sakriven i bez rukohvata.

Krov objekta je ravan i zaštićen šljunkom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote. Što se tiče unutrašnje obrade objekta, detaljna obrada zidova, podova, sanitarnih uređaja i ostalih detalja biće obrađena kroz glavni projekat objekta.

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, koji su obrađeni kamenom. Popločanje terena, zavisi od namjene prostora. Rampa za ulaz u garažu je betonska, kod su prilazne staze i stepenište popločane kamenom.

Spisak primjenjenih propisa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore", br. 64/17);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Broj: 01-265/1, Podgorica, 2012. godine);
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", br. 44/18);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10);
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Broj: 05-412/86 Podgorica, 2013. godine).

Fekalna kanalizacija

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja prihvaćene su u horizontalne razvođe po etažama i priključene na kanalizacione vertikale.

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja, prečišćavaće se preko bioprečišćivača.

Atmosferska kanalizacija

Atmosferske vode se sa krova i sa ozelenjenog krova ispuštaće se u zelenilo oko objekta.

Atmosferske vode koje nastaju spiranjem sa parking prostora, prečišćavaće se na **separatoru masti i ulja**.

Vodovod

Snabdijevanje vodom objekta izvršiće se priključkom na vodovodnu mrežu.

Vodovodne cijevi u zemlji moraju biti položene u sloju pijeska od najmanje 5cm oko i ispod same cijevi. Po izvršenom postavljanju prije zatrpavanja cijevi se moraju izolovati sa dva premaza bitumenom i jednim slojem jute.

Fiksiranje cijevi za konstrukciju izvesti na sljedeći način: horizontalne vodovodne cijevi u prizemlju na svakih 2,00 m dužine obuhvatiti dvostrukim obujmicama koje treba pričvrstiti za međuspratnu konstrukciju. Spoj cijevi i obujmica izvesti pomoću umetka od gume ili plastične mase.

U objektu je za potrebe protivpožarne zaštite, projektovana hidrantska mreža kao i sprinkler sistem. Hidrantske i šprinkler vodove izraditi od cijevi fazonskih komada otpornih na visoke temperature a skladu sa zakonom, propisima i tehničkim normativima za ovu vrstu radova.

Svi vodomjeri moraju biti sa mogućnošću daljinskog očitavanja i zatvaranja i kompatibilni sa softverskim paketom za daljinsko zatvaranje a u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije, izdatim od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

b) Veličina projekta

REKAPITULACIJA	
NETO POVRŠINA	
-3 GARAŽA	460.48 m ²
-2 GARAŽA	460.48 m ²
-1 GARAŽA	461.00 m ²
Ukupna NETO POVRŠINA NESTAMBENOG DIJELA	1381.96 m²
PRIZEMLJE	392.51 m ²
PRVI SPRAT	392.51 m ²
DRUGI SPRAT	392.51 m ²
TREĆI SPRAT	392.51 m ²
ČETVRTI SPRAT	392.51 m ²
PETI SPRAT	392.51 m ²
ŠESTI SPRAT	392.51 m ²
Ukupna NETO POVRŠINA STAMBENOG DIJELA	2747.57 m²
Ukupna NETO POVRŠINA	4129.53 m²
BRUTO POVRŠINA	
-3 GARAŽA	524.35 m ²
-2 GARAŽA	524.37 m ²
-1 GARAŽA	527.30 m ²
Ukupna BRUTO POVRŠINA NESTAMBENOG DIJELA	1576.00 m²
PRIZEMLJE	458.77 m ²
PRVI SPRAT	458.77 m ²
DRUGI SPRAT	458.77 m ²
TREĆI SPRAT	458.77 m ²
ČETVRTI SPRAT	458.77 m ²
PETI SPRAT	458.77 m ²
ŠESTI SPRAT	458.77 m ²
Ukupna BRUTO POVRŠINA STAMBENOG DIJELA	3211.39 m²
Ukupna BRUTO POVRŠINA	4787.39 m²

c) Kumuliranje sa efektima drugih projekata

Navedeni projekat može izazvati kumuliranje sa efektima drugih projekata u toku izgradnje. Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem.

d) Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljište, vode i biodiverziteta

Procjena potrebe za električnom snagom

Bilans opterećenja (snaga)

Ukupno vršno opterećenje na nivou objekta instalisano i jednovremeno opterećenje razvodne table za proračun kabla i strujnog opterećenja i iznose: $P_{in} = 60,99 \text{ kW}$, uz prosječni faktor jednovremenosti $0,8$ $P_j = 48,79 \text{ kW}$

Procjena potrošnje vode

Voda potrebna za izgradnju i funkcionisanje projekta je sa gradskog vodovoda.

e) Stvaranje otpada i tehnologija tretmana otpada(reciklaža,prerada, odlaganje i sl.)

Građevinski otpad

Građevinski otpad će se se privremeno skladištiti na zemljište gradilišta. Skladišće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Upravljanje građevinskim otpadom biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16).

Komunalni otpad

Sav komunalni otpad će odvoziti preduzeće nadležno za te poslove „ KOMUNALNO“ D.O.O. BUDVA sa kojim će investitor sklopiti Ugovor o pružanju usluga.

f) Zagađivanje, štetno djelovanje i izazivanje neprijatnih mirisa, uključivanje emisije u vazduh, ispućanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i ne jonizujuća zraćenja.

Izvor zagađenja životne sredine iz ovakvih objekata su emisije izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta

Negativne posledice u fazi izgradnje objekta se javljaju kao rezultat iskopavanja zemlje i građevinskog otpada, transporta, kao i ugrađivanja velikih količina građevinskog materijala. Posledice su povećan nivo buke, emisija izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta i raznošenje čestica prašine prilikom radova.

Zagađenja životne sredine u fazi izgradnje objekta su privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

Sanitarno- fekalne vode

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja prihvaćene su u horizontalne razvode po etažama i priključene na kanalizacione vertikale.

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja, prečišćavaće se preko bioprečistača.

Kvalitet prečišćenih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispućanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).

Nosilac projekta je dužan sklopiti Ugovor sa ovlašćenom ustanovom o redovnom servisiranju i čišćenju biološkog prečistača.

Atmosferske vode

Atmosferske vode se sa krova i sa ozelenjenog krova ispućtaće se u zelenilo oko objekta.

Atmosferske vode koje nastaju spiranjem sa parking prostora, prečišćavaće se na **separatoru ulja i masti**.

Kvalitet prečišćenih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).

Nosilac projekta je dužan sklopiti Ugovor sa ovlašćenom ustanovom o redovnom servisiranju i čišćenju separatoru ulja i masti.

Buka

Iz tehničkog opisa izvođenja projekta može se zaključiti da će u ovoj fazi doći do povećanog nivoa buke koja nastaje usled rada mehanizacije i ručnih alata. Najveći nivo buke se može očekivati u fazi iskopa i tokom pripreme terena za polaganje podzemnih instalacija. Za izvršenje ovih funkcija prema planiranom obimu rada će biti angažovani bager, buldozer, utovarna lopata i kamioni za odvoz otkopanog materijala.

Uticaj vibracija

U toku izvođenja projekta na lokaciji će biti prisutna pojava vibracija usljed rada građevinskih mašina i kretanja kamiona. Međutim, vibracije su periodičnog karaktera, jer traju dok se obavlja izvođenje projekta, odnosno dok radi građevinska operativa.

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja neće biti prisutni.

g) Rizik nastanka accidenta

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te će rizik nastanka udesa (akcidenta) biti sveden na najmanju moguću mjeru. Negativni uticaji i efekti se multiplikuju u slučaju udesnih situacija koje se vrlo rijetko dešavaju ali se ipak mogu desiti. Sagledavajući namjenu prostora definisanu za predmetno područje i postojećim stanjem kvaliteta životne sredine, nameće se zaključak da je mogući ograničavajući faktor daljeg razvoja područja povećani nivo buke koji potiče od izgradnje objekta i blizine prometne saobraćajnice, generalno povećano aerozagađenje koje je porijeklom od blizine i sa šireg lokaliteta opštine Budva. U cilju prevencije, pripravnosti i odgovora na moguće udesne situacije, nosilac Projekta će projektovati sistem protiv-požarne zaštite, pri čemu će analiza požarno-eksplozivne ugroženosti morati da sadrži sledeće:

- evidentiranje zapaljivih materija koje su prisutne u navedenim objektima sa navođenjem njihovih fizičko-hemijskih osobina i njihov način korišćenja,
- požarno opterećenje i
- specifikaciju stabilne i mobilne PP opreme

h) Rizici za ljudsko zdravlje

Izgradnjom i funkcionisanjem projekta neće biti ugroženo zdravlje radnika i korisnika usluga.

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te neće postojati rizik za ljudsko zdravlje.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Površina katastarske, odnosno dijela urbanističke parcele, koja je dobijena nakon parcelacije po DUP-u iznosi 918.00 m². Prema planu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je 0.60, a indeks izgrađenosti je 3.50. Shodno tome maksimalna površina pod objektom je 550.80 m², odnosno BRGP je 3213.00 m².

Apartmanski objekat lociran je na katastarskoj parceli 1231/1 K.O. Bečići, odnosno na dijelu urbanističke parcele 145.6, u okviru bloka 145 a, Ukupna površina, katastarske parcele broj 1231/1 K.O. Bečići, prema listu nepokretnosti 1388-izvod, iznosi 960 ,00 m² i u vlasništvu je „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA, u obimu prava svojine 1/1.Predmetna katastarska parcela je po kulturi voćnjak 2. klase.

REKAPITULACIJA	
NETO POVRŠINA	
-3 GARAŽA	460.48 m ²
-2 GARAŽA	460.48 m ²
-1 GARAŽA	461.00 m ²
Ukupna NETO POVRŠINA NESTAMBENOG DIJELA	1381.96 m²
PRIZEMLJE	392.51 m ²
PRVI SPRAT	392.51 m ²
DRUGI SPRAT	392.51 m ²
TREĆI SPRAT	392.51 m ²
ČETVRTI SPRAT	392.51 m ²
PETI SPRAT	392.51 m ²
ŠESTI SPRAT	392.51 m ²
Ukupna NETO POVRŠINA STAMBENOG DIJELA	2747.57 m²
Ukupna NETO POVRŠINA	4129.53 m²
BRUTO POVRŠINA	
-3 GARAŽA	524.35 m ²
-2 GARAŽA	524.37 m ²
-1 GARAŽA	527.30 m ²
Ukupna BRUTO POVRŠINA NESTAMBENOG DIJELA	1576.00 m²
PRIZEMLJE	458.77 m ²
PRVI SPRAT	458.77 m ²
DRUGI SPRAT	458.77 m ²
TREĆI SPRAT	458.77 m ²
ČETVRTI SPRAT	458.77 m ²
PETI SPRAT	458.77 m ²
ŠESTI SPRAT	458.77 m ²
Ukupna BRUTO POVRŠINA STAMBENOG DIJELA	3211.39 m²
Ukupna BRUTO POVRŠINA	4787.39 m²

b) Priroda uticaj

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u vazduhu

Svi uticaji koji se tiču izgradnje objekata imaju privremeni karakter i prestaju nakon realizacije projekta.

Količine zagađujućih materija koje se javljaju usled građevinske operature, ne mogu izazvati negativne uticaje na kvalitet vazduha na ovoj lokaciji. Ovome ide u prilog i činjenica da sve mašine neće biti angažovane u istom trenutku.

U toku izgradnje u fazi pripreme zemljišta angažovaće se sljedeće mašine: buldožer, utovarna lopata, bager i kamion. Sve navedene mašine kao pogonsko gorivo koriste dizel gorivo.

U fazi eksploatacije će se usled funkcionisanja djelatnosti stvarati određeni nivo aerozagađenja. Međutim, uzimajući u obzir njegovo okruženje, sigurni smo da neće doći do novih, značajnih negativnih uticaja na sastav i kvalitet vazduha na ovoj lokaciji.

Tokom funkcionisanja objekta neće doći do emisije ne navedenih zagađivača u vazduh, obzirom da neće biti sagorijevanja bilo koje vrste goriva.

Nijesu nam poznati bilo kakvi dugotrajni uticaji na vazduh koji se mogu javiti usled incidentne situacije. Eventualni požar bi prouzrokovao lokalno zagađenje vazduha, a transport zagađujućih čestica bi zavisio od smjera vjetra.

Iz opisa projekta je jasno da se ne može govoriti o njegovom uticaju na meteorološke i klimatske karakteristike.

Oplemenjivanjem okolnog prostora vegetacijom autohtonog porijekla i očuvanjem postojeće vegetacije u blizini lokacije, emisije gasova sa efektom staklene bašte, kada je predmetni projekat u pitanju biće svedene na najmanju moguću mjeru.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje vazduha kada je funkcionisanje projekta u pitanju.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama

Shodno karakteristikama zemljišta na lokaciji, tehnologiji izvođenja objekta (armirano-betonski objekat), organizaciji gradilišta koja ne predviđa lagerovanje građevinskog materijala, već njegovo sukscesivno dopremanje.

Takođe, sav otpad koji se javlja usled izvođenja radova će se pravovremeno odvoziti na građevinsku deponiju, što znači da neće biti odlaganja otpada na lokaciji i njegovom eventualnom spiranju usled atmosferskih padavina.

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja, prečišćavaće se preko bioprečišćača.

Kvalitet prečišćenih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).Nosilac projekta je dužan sklopiti Ugovor sa ovlašćenom ustanovom o redovnom servisiranju i čišćenju biološkog prečišćača.

Atmosferske vode se sa krova i sa ozelenjenog krova ispuštaće se u zelenilo oko objekta.

Atmosferske vode koje nastaju spiranjem sa parking prostora, prečišćavaće se na **separatoru ulja i masti**.

Kvalitet prečišćenih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).Nosilac projekta je dužan sklopiti Ugovor sa ovlašćenom ustanovom o redovnom servisiranju i čišćenju separatoru ulja i masti.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u zemljištu

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

Prilikom funkcionisanja projekta uticaj se prvenstveno može javiti usljed neadekvatnog odlaganja čvrstog otpada, posebno u dijelu odlaganja komunalnog otpada.

Na lokaciji nema mineralnih bogatstava, pa nema ni uticaja projekta na njih.

Odlaganje otpada može imati uticaja na kvalitet životne sredine na lokaciji projekta ukoliko se ne bude vršilo njegovo adekvatno odlaganje. Tako je nakon izvođenja projekta sav građevinski otpad potrebno ukloniti sa lokacije. Takođe je neophodno u toku funkcionisanja projekta komunalni otpad uklanjati u skladu sa zakonskom regulativom.

Gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih staništa

Tokom izgradnje doći će do gubitka i oštećenja biljnih i životinjskih staništa. Nosilac projekta je dužan da gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih staništa, svede na najmanju moguću mjeru.

c) Prekogranična priroda uticaja

Obzirom na položaj lokacije projekta ne postoji mogućnost prekograničnog zagađenja vazduha.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je ovaj projekat u pitanju.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje zemljište kada je ovaj projekat u pitanju

d) Jačina i složenost uticaja

Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem. Jačina i složenost uticaja je neznatna.

Što se tiče složenosti uticaja navedeni projekat neće imati uticaja na životnu sredinu jer će se nosilac projekta pridržavati standarda iz oblasti zaštite životne sredine, održivog razvoja, upravljanja otpadom, energetske efikasnosti...

c) Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća uticaja je prisutna u toku izgradnje stambeno-apartmanskog objekta, te se vjerovatnoća uticaja očekuje tokom cijelog perioda funkcionisanja projekta.

f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i ponavljanje uticaja

Učestalost mogućih uticaja može biti prisutna i u toku izgradnje i u toku funkcionisanja projekta, dok će vizuelni efekat biti prisutan čitavo vrijeme.

g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

Navedeni projekat ne može izazvati kumuliranje sa efektima drugih projekata. Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem.

h) Mogućnost efektivnog smanjenja uticaja

Analizirajući projekat, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja izgradnje stambeno-apartmanskog objekta, na životnu sredinu, na najmanju moguću mjeru.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Očekivane zagađujuće materije

Izvor zagađanja životne sredine iz ovakvih objekata su emisije izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta

Negativne posledice u fazi izgradnje objekta se javljaju kao rezultat iskopavanja zemlje i građevinskog otpada, transporta, kao i ugrađivanja velikih količina građevinskog materijala. Posledice su povećan nivo buke, emisija izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta i raznošenje čestica prašine prilikom radova.

Zagađenja životne sredine u fazi izgradnje objekta su privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

Sanitarno fekalne otpadne vode

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja prihvaćene su u horizontalne razvode po etažama i priključene na kanalizacione vertikale.

Otpadne vode od sanitarnih predmeta iz kupatila i kuhinja, prečišćavaće se preko bioprečištača.

Kvalitet prečišćenih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).

Nosilac projekta je dužan sklopiti Ugovor sa ovlašćenom ustanovom o redovnom servisiranju i čišćenju biološkog prečištača.

Atmosferske vode

Atmosferske vode se sa krova i sa ozelenjenog krova ispuštaće se u zelenilo oko objekta.

Atmosferske vode koje nastaju spiranjem sa parking prostora, prečišćavaće se na **separatoru ulja i masti**.

Kvalitet prečišćenih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).

Nosilac projekta je dužan sklopiti Ugovor sa ovlašćenom ustanovom o redovnom servisiranju i čišćenju separatoru ulja i masti.

Buka

Iz tehničkog opisa izvođenja projekta može se zaključiti da će u ovoj fazi doći do povećanog nivoa buke koja nastaje usled rada mehanizacije i ručnih alata. Najveći nivo buke se može očekivati u fazi iskopa i tokom pripreme terena za polaganje podzemnih instalacija. Za izvršenje ovih funkcija prema planiranom obimu rada će biti angažovani bager, buldozer, utovarna lopata i kamioni za odvoz otkopanog materijala.

Uticao vibracija

U toku izvođenja projekta na lokaciji će biti prisutna pojava vibracija usljed rada građevinskih mašina i kretanja kamiona. Međutim, vibracije su periodičnog karaktera, jer traju dok se obavlja izvođenje projekta, odnosno dok radi građevinska operativa.

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja neće biti prisutni.

b) Korišćenje prirodnih resursa

Voda

U toku izgradnje i funkcionisanja projekta koristiti će se voda sa gradskog vodovoda.

6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Analizirajući moguće štetne uticaje planiranog projekta na životnu sredinu, mogu se prepoznati određene mjere i postupci kojima će se obezbjediti potrebni ekološki uslovi, koji omogućavaju da se uticaj predmetnog objekta svede u granice prihvatljivosti. Ako se karakteristike prirodne sredine i postojeće stanje životne sredine počnu razmatrati istovremeno sa tehničko-tehnološkim karakteristikama planiranih aktivnosti, a to je ovde bio slučaj, preventivnim mjerama zaštite može se postići da se degradacija životne sredine smanji i spriječi mogući štetni uticaji na životnu sredinu.

Imajući ovo u vidu, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja IZGRADNJE STAMBENOG - APARTMANSKOG OBJEKTA, NA KATASTARSKOJ PARCELI 1231/1 KO BEČIĆI, NA DIJELU URBANISTIČKE PARCELE 145.6, U OKVIRU BLOKA 145 a, U OKVIRU DUP-A BEČIĆI, OPŠTINA BUDVA“, NOSIOCA PROJEKTA „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA, na životnu sredinu, na najmanju moguću mjeru.

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

Opšte mjere zaštite uključuju sve aktivnosti propisane planovima višeg reda koji su u skladu sa opštom globalnom strategijom na očuvanju i unapređenju životne sredine a koje su definisane zakonskim propisima. U ove mjere zaštite ubrajamo sledeće:

- sve aktivnosti koje su određene kroz lokalne planove najvišeg reda, treba ispoštovati i nove aktivnosti usaglasiti sa datom planerskom dokumentacijom višeg stepena,
- ispoštovati sve regulative koje su vezane za granične vrednosti intenziteta određenih faktora kao što su buka, zagađenje vazduha, zagađenje voda i dr. mjere zaštite treba da određene izdvojene uticaje dovedu na nivo dozvoljenog intenziteta u okviru konkretnog investicionog poduhvata,
- uredno pratiti stanje životne sredine organizovanjem službi za konkretno mjerenje podataka na terenu,
- uraditi planove održavanja planiranih elemenata vezanih za zaštitu životne sredine (održavanje zelenila, uređaja za prečišćavanje tehnološki otpadnih voda i slično.).

U administrativne mjere zaštite ubrajamo sve one aktivnosti koje treba preuzeti da se kasnije ne dese određene pojave koje mogu ugroziti željena očekivanja i zakone.

U ove mjere zaštite spadaju sledeće:

- sankcionisati moguću individualnu izgradnju u neposrednom okruženju koji nijesu u skladu sa planskom dokumentacijom,
- obezbjediti nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za datu oblast,
- obezbjediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju investitor i izvođač o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

b) Mjere koje će se preduzeti u slučaju udesa (akcidenta)

Mjere za slučaj da dođe do požara

1. Nosilac projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju i da zaposlene upozna sa njihovim korišćenjem.

2. U slučaju akcidentnih situacija obaveza je Nosioca projekta da izvrši sanaciju i remedijaciju terena i dovede ga u prvobitno stanje.

Požar kao elementarna pojava dešava se slučajno, praktično može da nastane u bilo kojem dijelu predmetnog objekta, a njegove razmjere, trajanje i posljedice ne mogu se unaprijed definisati i predvidjeti. Kao primarnu preventivnu mjeru neophodno je primijeniti racionalna projektantska rješenja, koja obezbjeđuju veći stepen sigurnosti ljudi i materijalnih dobara. Osnovni koncept svakog projektanta sadrži stav, da je u toku požara iz objekta najbitnije izvršiti blagovremenu i sigurnu evakuaciju ugroženih osoba, a sam objekat tretirati u drugom planu, imajući u vidu da se on može obnoviti.

Sa stanovišta zaštite od požara, u razmatranje se prije svega uzimaju sljedeće činjenice:

- sprječavanje nastanka požara – primjenom „aktivnih“ ili „primarnih“ mjera,
- gašenje požara u ranoj-početnoj fazi,
- predvidjeti bezbjednu evakuaciju ugroženih osoba i vrijedne opreme,
- gašenje i lokalizacija požara i
- očuvanje integriteta i stabilnosti objekta.

Sprječavanje nastanka požara u objektu najefikasnije se vrši primjenom negorivih materijala u elementima njegove konstrukcije gdje je god to moguće. U tom smislu treba izvršiti zamjenu materijala koji je lakše zapaljiv ili ima veću toplotnu moć, sa materijalom koji ima manju temperaturu paljenja i manju toplotnu moć. U aktivnu mjeru takođe spada i smanjenje ukupne količine masenog požarnog opterećenja u objektu, čime se smanjuje temperatura termičkih procesa, žarište požara, temperatura plamena i iskri itd, a takođe treba voditi računa da izvor toplote ne bude u blizini gorivih predmeta.

Gašenje pilot (malog – početnog) plamena koji je nastao nakon gubitka kontrole nad vatrom je moguće priručnim sredstvima, nekada čak i gašenjem običnom cipelom po žarištu požara. Za kontrolu požara dok je u početnoj fazi i njegovu ranu likvidaciju najbolje je rješenje koristeći mobilne aparate za gašenje koji mogu koristiti sva lica (čak i djeca, stari i iznemogli) itd.

Ukoliko se požar nije uspio ugasiti jednim „S“ ili „CO₂“ aparatom, već se otrgao kontroli potrebno je sprovesti veću intervenciju – gašenju treba da pristupi veći broj lica sa više opreme (aparata za početno gašenje i unutrašnjom hidrantskom mrežom). Nakon toga se može početi i sa evakuacijom, imajući u vidu da jedan broj lica nije vičan stručnoj intervenciji, pa u mnogim slučajevima oni svojom panikom ometaju intervenciju. Da bi se obezbijedila efikasna evakuacija potrebno je obezbijediti integritet konstrukcije na putnim komunikacijama i ambijentne karakteristike ispod faktora opasnosti u vremenu evakuacije.

Gašenje požara treba da pruži izgled na uspjeh i kada je žarište veliko i nekoliko desetina m². U ovoj fazi koriste se stabilne instalacije za gašenje uz učešće pripadnika profesionalne vatrogasne jedinice. Postupak gašenja sprovodi se po sljedećim fazama:

I – faza;

Podrazumijeva isključenje električne energije i pristup gašenju požara ručnim aparatima ili vodom iz hidrantske mreže, ako materija koja gori to dozvoljava.

Za korišćenje aparata za početno gašenje požara tipa „S“ od 6 i 9 kg potrebno je obaviti radnje sljedećim redoslijedom:

- _ u što kraćem vremenskom periodu obezbijediti aparat do mjesta požara,
- _ izvući osigurač pokretne ručice na ventilu aparata,
- _ dlanom udariti pokretnu ručicu na ventilu aparata,
- _ sačekati 5 sekundi, i
- _ okrenuti mlaznicu prema požaru i pritisnuti pokretnu ručicu do kraja.

Vrijeme djelovanja je 18 sekundi, a domet mlaza iznosi 4 m.

Za korišćenje aparata za početno gašenje požara tipa „CO2“ od 5 kg potrebno je obaviti radnje sljedećim redoslijedom:

- _ u što kraćem vremenskom periodu obezbijediti aparat na mjesto požara,
- _ otvoriti ventil do kraja, i
- _ okrenuti mlaznicu prema požaru.

Vrijeme djelovanja je 6 sekundi a domet mlaza iznosi 4 m.

- _ obavijestiti vatrogasnu jedinicu, i
- _ obavijestiti pripadnike Ministarstva unutrašnjih poslova, a po potrebi hitnu medicinsku službu.

II – faza;

Nastupa kada se primijenjenim postupcima i radnjama u prvim stepenom nije uspio ugasiti požar. Dolaskom pripadnika vatrogasne jedinice oni preuzimaju ulogu rukovonjenja akcijom gašenja, sprovodeći neophodne poteze i radnje. Svi prisutni su podređeni komandi rukovodioca akcije gašenja, slijede njegova uputstva i ne smiju se preduzimati samovoljne akcije i radnje.

III – faza;

Ovaj stepen nastupa kod požara većeg intenziteta tj. kada prethodnim postupcima nije došlo do njegove likvidacije. Rukovodilac akcije gašenja putem radio-veze obavještava vatrogasnu jedinicu i svoje pretpostavljene, tražeći pojačanje u ljudstvu i tehnicu. Do dolaska pojačanja a po potrebi i drugih spasilačkih ekipa nastoji se ne dozvoliti da se požar dalje širi, koristeći raspoloživa protivpožarna sredstva i opremu. Po dolasku komandira ili njegovog zamjenika, rukovodilac akcije gašenja upoznaje svoje pretpostavljene o trenutnoj situaciji, a oni nakon toga preduzimaju komandu i rukovode akcijom gašenja. Svi izvršiocu su tada pod njegovim komandom, samostalno ne preduzimaju akcije a oni su odgovoran za sve radnje do konačne likvidacije požara.

Uslove za zaštitu životne sredine treba ispuniti na tri nivoa: u fazi projektovanja, u fazi izgradnje i u fazi korišćenja.

U cilju zaštite životne sredine neophodno je pridržavati se važećih zakonskih propisa i normativa, a kojima su obuhvaćena sledeća područja: urboekologija, zaštita od požara, zaštita od buke, termotehnička zaštita objekta i zaštita od zagađenja zemljišta i vazduha. Tehnologija građenja i upotreba potrebne mehanizacije, moraju biti prilagođene komunalnim odlukama koje štite uslove planiranih objekata, očuvanje sredine i sanitarno-higijenske mjere za očuvanje prostora.

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

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODNOSE NA SEPARATOR MASTI I ULJA

1. Visinu mulja u taložniku je potrebno kontrolisati jednom mjesečno. Pri kontroli je potrebno izmjeriti visinu mulja u taložniku. Mjerenje se vrši pomoću dovoljno dugačke mjerne letvice od aluminijuma koja je na kraju premazana sa posebnom pastom za vodu. Vanrednu kontrolu taložnika i izmjere mulja je potrebno izvršiti nakon većih naliva i drugih vanrednih događaja itd. Rezultate mjerenja potrebno je upisati u zapisnik kontrole.

2. Mulj je potrebno odstraniti iz taložnika prije nego što je debljina mulja veća od 350 mm. Čišćenje vrši serviser za održavanje, koji je ovlašćen za servisiranje i održavanje separatora ulja. Mulj iz taložnika se ne smije odlagati na komunalne deponije.

3. Količinu izdvojenoga ulja je potrebno kontrolisati jedan put mjesečno, pomoću mjerne letve od aluminijuma, premazane s pastom za vodu. Ulje, koje se skuplja u separatoru je potrebno odstraniti prije nego što debljina sloja postane veća od 400 mm. Preporučljivo je, da se izvede čišćenje, kada se u separatoru ulja plovak na automatskom ventilu počne potapati.

4. Prije svakog ulaska u separator ulja je potrebno odstraniti izdvojene lake tečnosti. Za sve radove u unutrašnjosti separatora moraju biti prisutna dva radnika tako, da se međusobno čuvaju. U toku rada se separator neprestano provjetrava.

5. Koalescentni filter je potrebno pregledati i kontrolisati jedanput godišnje ili prilikom svakog vanrednog čišćenja kompletnog uređaja. Logična je veza čišćenja koalescentnoga filtera sa odstranjivanjem mulja i ulja. Pranje izvodi lice određeno za održavanje naprave, koje je ovlašćeno za servisiranje i održavanje separatora ulja.

6. Pravilan rad ventila kontroliše se na osnovu položaja plovka u tečnosti. Kada je u separatoru ulja čista voda, gornja ivica plovka je cca. 5 mm iznad nivoa vode. Kada je debljina sloja izdvojenih lakih tečnosti blizu 400 mm, to je znak, da je potrebno odstraniti izdvojene lake tečnosti, jer bi u suprotnom slučaju došlo do zatvaranja automatskoga ventila. Suvišno ulje je potrebno usisati, skinuti i odstraniti, a to treba da izvede preduzeće, koje je ovlašćeno za servisiranje i održavanje separatora ulja.

7. Investitor je u obavezi da sa ovlašćenim preduzećem sklopi ugovor o čišćenju i održavanju separatora ulja kao i o preradi, deponovanju ili uništenju posebnih otpadaka, koji nastaju prilikom čišćenja. Prilikom odvoženja otpadaka se zahtjeva evidencioni list, da bi se obezbjedila pravilna prerada odnosno uništenje otpadaka.

8. Nosilac projekta je dužan da ispoštuje sve mjere predviđene glavnom projektnom dokumentacijom tretmana otpadnih voda, a u skladu sa „Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl. list Crne Gore, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODMOŠE NA BIOLOŠKI PREČISTAČ

1. Mehanički dio biološkog uređaja za prečišćavanje sanitarno-fekalnih voda, se prazni jednom godišnje, odnosno i češće ukoliko je to potrebno. Mehanički dio potrebno je isprazniti kada je napunjeno 2/3 korisne zapremine mehaničkog dijela. Gornji sloj izdvojenih masnoća ne smije biti deblji od 16 cm. Prije nego što se biološki uređaj ponovo pokrene, potrebno je pregledati da nije došlo do oštećenja zidova i pregrada.

2. Pražnjenje mora izvršiti ovlašćeno preduzeće.

3. Potrebno je provjetravati količinu mulja, količinu izdvojenih masnoća na površini i rad električnih komponenata.

4. Duvalice, pumpe i električna oprema ne zahtijevaju održavanje. Eventualne greške prijavljuju kontrolne lampice na ormariću za upravljanje. Preporučljivo je da se vizuelna kontrola izvrši četiri puta godišnje.

5. Ako dođe do konstantnog zastoja vode, potrebno je obnoviti pješčani ili tampon sloj za ponovnu propusnost tla.

6. Kvalitet otpadnih voda - karakteristike (izlazni parametri) efluenta treba da odgovaraju „Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“, br. 56/19).

7. Ventilacioni odvod nalazi se u sklopu samog uređaja i nikako se ne postavlja u blizini susjedne parcele.

MJERE KOJE SE ODMOŠE NA REDUKCIJU BUKE

1. Buka na granicama predmetne lokacije ne smije prelaziti propisane granične vrijednosti nivoa buke u zoni sa kojom se graniči (Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke (Sl. list Crne Gore, br. 60/11).

2. Na osnovu člana 33 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, broj 28/11), donijeta je Odluka o utvrđivanju akustičnih zona na teritoriji Opštine Budva („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 38/13 i 02/19), kojom buka na granicama predmetne lokacije ne smije prelaziti propisane granične vrijednosti nivoa buke u zoni sa kojom se graniči.

3. Adekvatna organizacija radi sprečavanja stvaranja gužve i zastoja.

4. Adekvatan odabir i dispozicija biljnog materijala oko predmetne lokacije, može dovesti do redukcije buke.

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODNOSU NA ČVRSTI OTPAD

1. Vlasnik otpada dužan je da upravlja otpadom u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 64/11 i 39/16), planovima i programima upravljanja otpadom i zahtjevima zaštite životne sredine.

2. Vlasnik otpada dužan je da upravlja otpadom u skladu sa Lokalnim planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom opštine Budva za period 2017-2020. godine ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 44/17).

3. Shodno Zakonu o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16), upravljanje otpadom mora vršiti na način da se:

- najmanje 50% ukupne mase sakupljenog otpadnog materijala, kao što su papir, metal, plastika i staklo, iz domaćinstava i drugih izvora u kojima su tokovi otpada slični sa tokovima otpada iz domaćinstava, pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje;

- najmanje 70% neopasnog građevinskog otpada pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje i druge načine prerade, kao što je korišćenje za zamjenu drugih materijalau postupku zatrpavanja isključujući materijale iz prirode;

4. Vlasnik otpada dužan je da, u pravilu, izvrši obradu otpada, a ukoliko je obrada otpada nemoguća, ekonomski ili sa stanovišta zaštite životne sredine neopravdana, dužan je da otpad odloži u skladu sa planovima upravljanja otpadom i principima zaštite životne sredine.

5. Proizvođač otpada dužan je da izradi plan upravljanja otpadom, ako na godišnjem nivou proizvodi više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, shodno obavezama Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 64/11 i 39/16).

6. Evakuacija komunalnog otpada: za evakuaciju komunalnog otpada neophodno je nabaviti metalne kontejnere (komercijalnog tipa) zapremine 1100 litara, koji će biti postavljen u unutrašnjosti predmetne lokacije a prema uslovima D.O.O., "KOMUNALNO" BUDVA, isti će se prazniti.

7. Otpadni materijal koji nastaje mora se odlagati na mjesto privremenog odlaganja u radnim prostorijama, a zatim se otpad po vrsti odlaže na odgovarajuće mjesto.

8. Ne smije se vršiti nepravilno odlaganje otpadnog materijala na otvorenim površinama.

9. Investitor je u obavezi da vodi svakodnevnu evidenciju o mjestu nastanka, količinama i načinu tretmana otpadnog materijala koji se stvara u objektima i na lokaciji.

d) Druge mjere koje mogu uticati na spriječavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu

Nosilac projekta mora da posjeduje kompletnu dokumentaciju o izvedenom stanju, ateste za opremu, kao i izvještaje o ispitivanjima;

Nosilac projekta mora da posjeduje Pravilnik o radu u kome je definisan postupak za slučaj opisanih mogućih akcidenata, način obuke zaposlenih i zaduženja u takvim situacijama;

Manipulativne površine oko objekta se osvijetljavaju;

;

Projektovana gromobranska instalacija se sastoji od hvataljki, odvoda i uzemljivača.

6. Sagledavajući namjenu objekta, moguće uzroke izbijanja požara, brzinu razvoja požara i uslove koji vladaju u prostorijama, za automatsku detekciju pojave požara predviđa se primjena optičko-dimnih i termičkih detektora požara;

U objektu je predviđen sistem video nadzora kamerama. Sistem se koristi za daljinski nadzor unutrašnjih i spoljnog prostora;

7. IZVORI PODATAKA

1. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 75/18).
2. Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“ br. 52/16).
3. Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list Crne Gore“, br 25/10, 43/15).
4. Zakon o vodama (“Sl. list RCG”, br. 27/07, i „Službeni list CG” br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
5. Zakon o upravljanju otpadom („Sl.list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16).
6. Zakon o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore,“ br. 54/16).
- 7.. Zakon o prevozu opasnih materija („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14,13/18).
- 8.. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).
- 9.. Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14).
10. Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list RCG“, br. 55/16, 74/16).
11. Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14)
12. Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl.list Crne Gore“, br. 02/07).
13. Uredba o graničnim vrijednostima emisija zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list Crne Gore“, br.10/11).
14. Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl.list CG „br. 19/19).
15. Pravilnik o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list CG“ br.56/19).
16. Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list RCG“, br. 33/13 i 65/15).
17. Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore“, br. 60/11).
- 18.Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada („Sl. list Crne Gore", br. 50/12)

19. Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada („Sl. list RCG“, br. 59/13 i 83/16).
20. Pravilnik o načinu i postupku mjerenja emisija iz stacionarnih izvora („Sl. list CG” br. 39/13).
21. Lokalni planoupravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom opštine Budva za period 2017-2020. godine ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 44/17).
22. Odluka o utvrđivanju akustičnih zona na teritoriji Opštine Budva ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 38/13 i 02/19),
23. Urbanističko – tehnički uslovi broj 06-061- 1367/3 od 14.11.2019. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.
24. Kopija plana;
25. List nepokretnosti;
26. Idejni projekt (DEL PROJEKT DOO BUDVA, 2020.)
26. Informacije o stanju životne sredine (Agencija za zaštitu prirode i životne sredine Crne Gore, 2018).
27. Seizmička rejonizacija Crne Gore (V. Radulović, B. Glavatović, M. Arsovski i V. Mihailov, 1982)
28. Podaci Hidrometeorološkog zavoda Crne Gore, 2011
29. Internet: www.googleearth
30. <http://aco.rs/reference>

**PRILOG ZAHTJEVA
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA STAMBENOG - APARTMANSKOG OBJEKTA, NA
KATASTARSKOJ PARCELI 1231/1 KO BEČIĆI, NA DIJELU URBANISTIČKE
PARCELE 145.6, U OKVIRU BLOKA 145 a, U OKVIRU DUP-A BEČIĆI, OPŠTINA
BUDVA“, NOSIOCA PROJEKTA „LEDA INVESTMENTS“ D.O.O. PODGORICA**

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1367/3
Budva, 14.11.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ADROVIĆ ADMIRA iz Podgorice na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 58/18) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 145a

Urbanistička parcela broj: 145.6 koju čine

Katastarske parcele 1231, 1225, 1226, 1201/3, 1201/2 KO Bečići

Djelovi katastarskih parcela 1201/3, 1201/2 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1388 za KO Bečići, od 06.11.2019. godine, na **katastarskoj parceli 1231** upisan je voćnjak 2. klase površine 960m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je DOO "LEDA INVESTMENTS" Podgorica. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 11.11.2019. godine, konstatovano je da je:

- u listu nepokretnosti broj 40 za KO Bečići na kat. parceli 1225 upisan voćnjak 2. klase površine 398m² u svojini Kaladurđević Gojka.

- u listu nepokretnosti broj 80 za KO Bečići na kat. parceli 1226 upisan je voćnjak 2. klase površine 445m² u susvojini Rafailović Mila (obim prava %) i Rafailović Stijepa (obim prava %).

- u listu nepokretnosti broj 610 za KO Bečići na kat. parceli 1201/3 upisana zgrada za odmor – vikendica površine 45m² i dvorište površine 177m² u svojini Gardašević Milana. U podacima o terecima i ograničenjima upisano je da objekat nema dozvolu.

- u listu nepokretnosti broj 609 za KO Bečići na kat. parceli 1201/2 upisana zgrada za odmor – vikendica površine 37m² i dvorište površine 169m² u svojini Damjanović Milijane. U podacima o terecima i ograničenjima upisano je da objekat nema dozvolu.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SM – stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (strana 396/398).

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) u članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „prikjučiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UITU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.3 strana 398)

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – "glavna prednja građevinska linija" (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema nezgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uredenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Maksimalna visina sjemena krova objekta (ili vrha najvišeg sjemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sjemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže dnoćake preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona koda poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 398)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grada na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST BIKLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 145.6	1746.48	5239.44	1047.89	3.50	0.60	P+4

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazona izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnosti, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3, strana 396)

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

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom data bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

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

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološka, hidro-geološka i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

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

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

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerše se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detajnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Općina Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRADIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 396)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posadenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjettljenje, klupe i drugu odgovarajuću

opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Katastarska parcela 1231 KO Bečići se nalazi u zoni zaštićenog područja (Režim 10 – cezure fleksibilne i Režim 8 – izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli) u obuhvatu PPPNOP.

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

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

Fleksibilne cezure - ako se u okviru cezure nalaze građevinska područja definisana Planom ili već izgrađeni prostori. Ovaj tip cezure ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja, već je svode na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.

Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli obuhvataju određena područja pod šumskom vegetacijom, priobalne ravnice i primorske grebene i stjenovite obale.

Područja pod šumskom vegetacijom, naročito ona koja se dodiruju sa stjenovitim obalama mogu se adekvatno valorizovati kroz izletišni i rekreativni turizam.

Područja koja se nalaze na priobalnim i plavnim aluvijalnim ravninama su pretežno povoljna za intenzivnu poljoprivredu, ali u djelovima koja su prepoznata kao važna sa stanovišta očuvanja biodiverziteta treba isključiti poljoprivrednu djelatnost. Na primorskim grebenima i stjenovitim obalama uglavnom nisu planirane intervencije, mjestimično se mogu organizovati pristupne staze za vidikovce.

- Ove površine izuzeti u narednom periodu od intervencija koje bi ih mogle ugroziti. Njihovim očuvanjem zaštićuje se autentičnost i prepoznatljivost područja. Kod detaljnog planiranja neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model i spriječiti znatnije izmjene pejzažnih/predionih vrijednosti.

- Racionalno koristiti već zauzeti prostor i što manje zauzimati nove prostore, pri čemu se intervencije svode na minimum uz maksimalno očuvanje vrijednih predjela.

- Ova područja ipak mogu biti valorizovana pažljivim planiranjem nove izgradnje, kao i pratećih sadržaja, izletišta, vidikovaca, različitih vrsta staza koje neće narušiti njihovu strukturu i predione karakteristike.

- Ekosistamski vrijedne predjele treba sačuvati u cilju očuvanja autentičnog primorskog ambijenta. (tekstualni dio PPPNOP, strana 17)

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

U grafičkom dijelu DUP-a konstatovano je da se urbanistička parcela (po namjeni GUP-a) nalazi u zoni zaštite, bez datih bližih smjernica vrste zaštite.

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zaleenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).**

8

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se

oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu datom u tabeli, odnosno 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397). Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

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

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuća. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termolizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvojenih vrijednosti dozvojenih za ovu klimatsku zonu. Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost

fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenikom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za gradnje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 293) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara."**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

Preklapanjem geodetske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće: Katastarska parcela 1231 KO Bečići se nalazi u zoni zaštićenog područja (Režim 10 – cezure fleksibilne i Režim 8 – izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli) u obuhvatu PPPNOP. Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 255-274) i obrađene su u tačkama 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE i 14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Dostavljeno:

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





DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Примљено од Општинског одговора
"ВУДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
Број: 01-8259/2
Будва, 12. 12. 2019 год.

Telefon: +382(0)13(49)1-304, Električki sklop: +382(0)13(49)1-484, fax: +382(0)13(49)1-576, E-mail: telecka.studija@vodovod.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1367/4 od 14.11.2019. godine, naš broj 01-8259/1 od 18.11.2019. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca ADROVIĆ ADMIR, izdaju se

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

Prilozak: 1 B - 12 - 2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijed.
06-061	1367	5	

Za katastarske parcele broj: 1231, 1225, 1226, 1201/3, 1201/2 KO Bečići, urbanistička parcela broj 145.6, blok broj 145a, DUP Bečići, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1367/3 od 14.11.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl. inž.

Podnosioc zahtjeva: Adrović Admir

Katastarske parcele: 1231, 1225, 1226, 1201/3, 1201/2, Katastarska opština: Bečići

Urbanistička parcela: 145.6, blok broj 145a, DUP: Bečići

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:


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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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






OBRADA,



SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,





-  Postojeći vodovod PeHD 110
-  Mjesto priključka na vodovod
-  Planirana vodomjerna šahta
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Samostalni savjetnik, arh. Tamara

Datum: 05.12.2019. Obradio:

