

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

INVESTITOR: „V.A.S. INVEST” d.o.o. - Budva

**LAMELA C, OBJEKAT BR. 13 - DIO 2 OSNOVNOG
OBJEKAT: OBJEKTA HOTELA, TURISTIČKOG NASELJA
„SMOKVICA” (KATEGORIJA 5*)**

LOKACIJA: REŽEVIĆI, OPŠTINA BUDVA

septembar 2021. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: „V.A.S. INVEST” d.o.o. - Budva

Odgovorno lice: Zvezdana Marković, izvršni direktor

PIB: 02447711

Kontakt osoba: Dejan Tešanović

Adresa: ul. Dositejeva br. 57., 85310 Budva

Broj telefona: +382 69 224 667

e-mail: dejan@amtrade-eng.ru

Podaci o projektu

Naziv projekta: Lamela C, objekat br.13 - dio 2 osnovnog objekta hotela
Turističkog naselja Smokvica (kategorija 5*)

Lokacija: Smokvica, Reževići, Opština Budva

UVOD

Izrada Glavnog arhitektonskog projekta za lamelu C, objekta br.13 - osnovnog objekta (hotel sa 5*) dio 2, koji se nalazi na dijelu UP3a1, a sve u okviru turističkog naselja TN2 koje je definisano kao I faza realizacije „Turističkog naselja Smokvica” ili „Smokva Bay Montenegro” kako je naziva Investitor.

Objekat br.13 je povezan sa dijelom 1. osnovnog objekta hotela, koji se nalazi u okviru turističkog naselja TN3 „Turističkog naselja Smokvica”.

Prema UP (Urbanistički Projekat) T.N. Smokvica - Izmjene i dopune, u tekstualnom dijelu na str.70 stoji: *„Uzavisnosti od tržišnih kretanja, faze izgradnje mogu biti i drugačije ako se poštuju svi zakonski propisi s tim što je za 3 turistička naselja: turističko naselje 1 (UP1a, UP1b), turističko naselje 2 (UP3a1, 3a2 i 3a3) i turističko naselje 3 (UP3b1 i 3b2) uslov za početak projektovanja i gradnje, kao prva faza, obavezna urbanistička parcela sa osnovnim objektom. Moguće je faze dijeliti i na manje cjeline u okviru pojedinih urbanističkih parcela u okviru turističkog naselja, s tim da prva faza uvijek bude izgradnja osnovnog objekta - hotela u svamu po UT uslovima“.*

Stoga je definisano još kroz Idejno rješenje (na koje je dobijena Saglasnost glavnog arhitekta) da će I faza realizacije T.N. (turističko naselje) biti TN2 tj., naselje br. 2 koje obuhvata 3 urbanističke parcele UP3a1, UP3a2 i UP3a3.

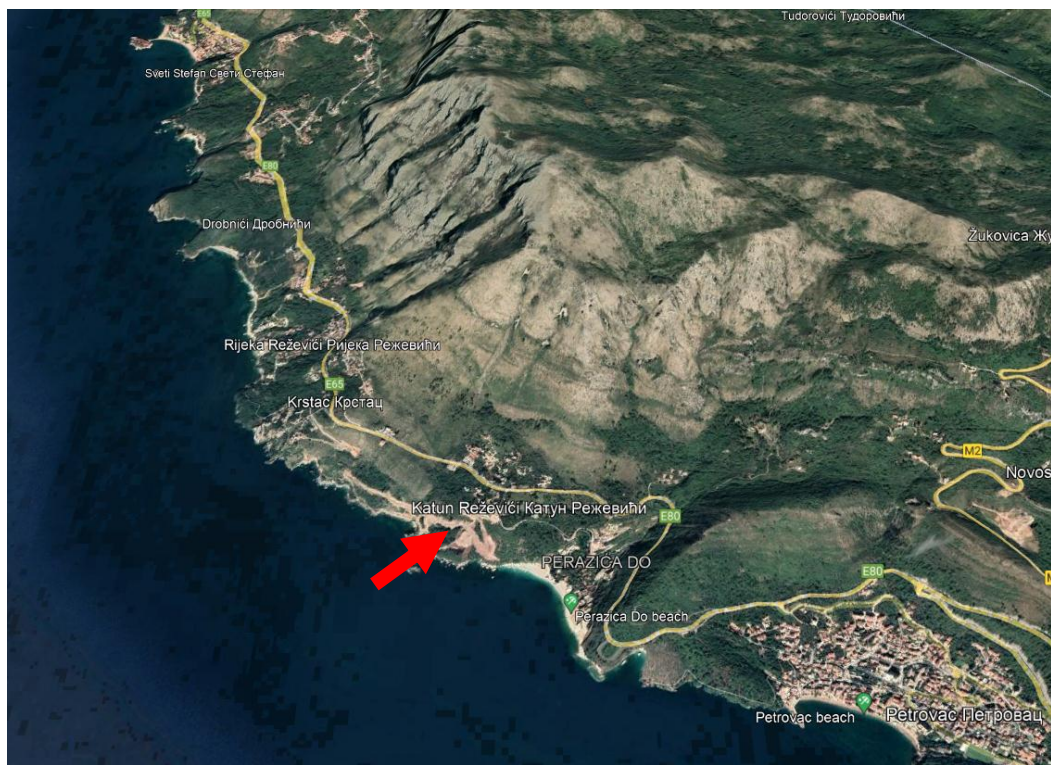
Na dijelu UP3a1 se nalazi predmetni objekat kao dio osnovnog hotelskog objekta sa kategorijom 5*. Lamela C ovog objekta je dio koji je na geodetski najnižem terenu ove mikrolokacije, a i upravo je ova lamela povezana toplom vezom sa ostatkom osnovnog hotela, koji se nalazi u okviru TN3.

Glavni arhitektonski projekat za lamelu C, objekta br. 13 osnovnog objekta (hotel sa 5*) dio 2, izrađen je u skladu sa Projektnim zadatkom Investitora, Idejnim rješenjem (na koji je dobijena Saglasnost) i Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU), kao i sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima.

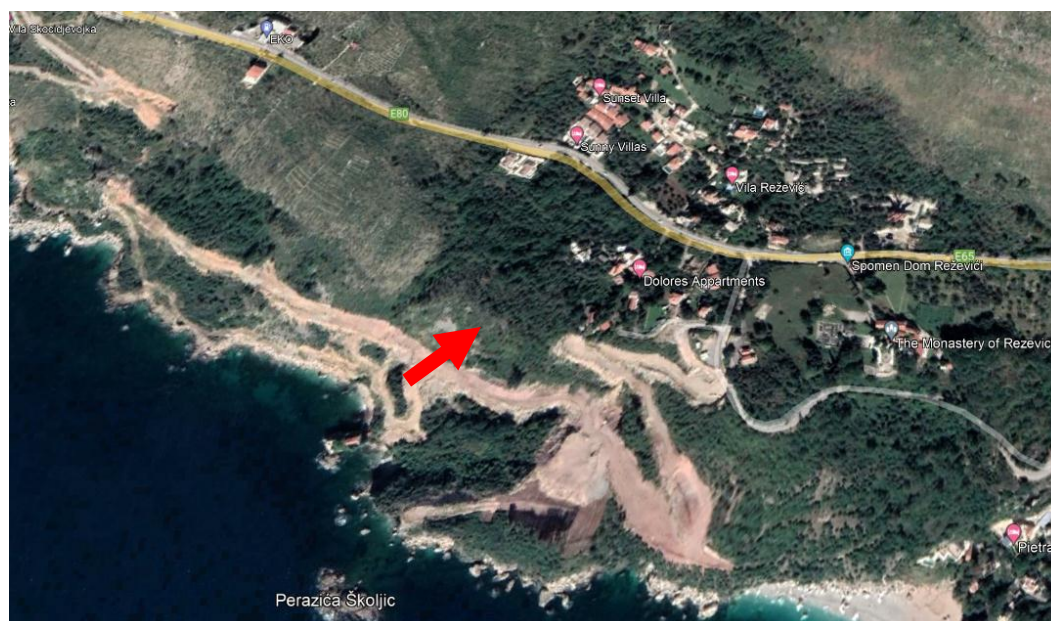
2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja Lamele C, objekta br.13 - dio 2 osnovnog objekta hotela Turističkog naselja Smokvica (kategorija 5*) nalazi se u Opštini Budva, na području Smokvica, sa desne strane magistralnog puta Budva-Petrovac, odnosno na dijelu urbanističke parcele UP3a1, koju čini dio katastarske parcele br. 2709/5 K.O. Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica”, Izmjene i dopune, Opština Budva.

Geografski položaj lokacije objekta prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njena uža okolina.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



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

Ukupna površina urbanističke parcele UP3a1 iznosi 16.606,00 m².

Lokacija je nepravilnog oblika. Teren lokacije je u nagibu ka moru, na nadmorskoj visini od 6 do 130 mm.

U morfološkom pogledu područje lokacije objekta pripada priobalnom dijelu. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, prirodnog ambijenta, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora i u dubokom zaleđu uzvišenja, tj. planina.

Sa pedološkog aspekta u okruženju lokacije najviše su prisutna eutrična smeđa zemljišta-distrični kambisol i crvenica-terra rossa.

U geološkoj građi lokacije učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.

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

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

Sa hidrološkog aspekta na širem prostoru lokacije nalaze se tri mala površinskih toka-potoka, koji u sušnom periodu presušuju.

More je od lokacije udaljeno oko 140 m vazdušnom linijom.

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

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

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

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 dijela priobalnog područja.

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

Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra. Sa sjeveroistočne strane lokacije na udaljenosti od oko 400 m vazdušne linije nalazi se manastir Reževići.

Na lokaciji nema objekata, dok njeno okruženje pripada slabo naseljenom području.

U okruženju lokacije sa južne strane nalazi se more, sa istočne i zapadne strane pojas niskog rastinja, dok se jedino sa sjeverne strane (iznad lokacije a ispod magistralnog puta) nalazi nekoliko individualnih stambenih objekata.

Prilaz početku lokaciji saobraćajnica omogućen je sa lokalnog puta, koja se odvaja od magistralnog puta Perovac-Budva.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie osim prilazne saobraćajnice nema drugih infrastrukturnih objekata.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru projekta su izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. 1055-1588/10 od 24. 07. 2017. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica”, Izmjene i dopune, Opština Budva.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su prilogu I.

Urbanistički parametri propisani UTU-ma i projektovani dati su u tabeli 1.

Tabela 1. Urbanistički parametri propisani UTU-ma i projektovani

Urbanistička Parcela UP 3a1, Objekat br.13, Lamela C Turističko naselje TN2 Urbanistički projekat „Turističko naselje Smokvica“ - Izmjene i dopune Dio katastarske parcele br. 2709/5 K.O. Reževići I, Opština Budva		
Urbanistički parametri	Planirani prema UTU za cijelu Parcelu	Projektovani za Lamelu C (dio UP 3a1)
Površina Urbanističke Parcele	16.606,00m ²	-
Maksimalna preporučena Spratnost *	Vomax = 98.0m ^{nv} max 8 nadzemnih etaža	Vomax = 88.10m ^{nv} 8 nadzemnih etaža
Površina pod Objektima	3.084,00m ²	517,55m ²
Bruto Razvijena Građevinska Površina Objekta (BRGP)	15.848,00m ²	3.488,40m ²
Indeks Zauzetosti	0,2	- ^a
Indeks Izgrađenosti	0,8	- ^a
Namjena	Turističko naselje T2 kategorije 4* ili 5*	Osnovni objekat naselja – hotel 5* dio 2

- a : Lamela C je dio objekta br.13, koji je na dijelu urbanističke parcele UP 3a1, stoga se projektovani indeksi izgrađenosti i zauzetosti mogu dati tek nakon projektovanja ostalih objekata na cjelokupnoj parceli UP 3a1.

Opis planiranog funkcionalnog rješenja

Predmetni objekat je kako je već navedeno lamela C (jedna od tri lamele objekta br. 13), pa je samim tim dio budućeg cjelovitog objekta.

Spratnost objekta je 8 nadzemnih etaža i kota krovnog vijenca je ispod Vomax, što je u skladu sa UTU-ma. Objekat je projektovan u potpunosti u skladu sa Idejnim Rješenjem, tako da svojom BRGP zajedno sa ostalim lamelama ne prekorači max BRGP dozvoljenu za UP3a1 prema UTU.

Objekat br. 13 dio 2 osnovnog objekta hotela podijeljen je na tri Lamele: A, B i C , a u skladu sa dilatacionom diobom u Projektu konstrukcije.

Dimenzije objekta Hotela u cjelosti:

Veći korpus objekta na najširem dijelu: 24,51 x 17,14 x 27,80 m.

Manji korpus objekta na najširem dijelu: 8,12 x 8,88 x 31,60 m.

U nivelacionom i oblikovnom smislu objekat br.13 se sastoji od tri istaknuta korpusa u kojima su projektovani apartmani i dva povučena manja korpusa u kojima su smještena komunikaciona jezgra.

Korpusi Lamela B i C su u istoj frontalnoj liniji dok je korpus Lamele A u otklonu od ove linije prateći saobraćajnicu i konfiguraciju terena. Na korpusu predmetne Lamele C se izdvajaju, po horizontalnom smicanju (povlačenju ka brdu) i arhitektonskoj obradi, niži dio korpusa do prizemlja i viši dio do 3. sprata sa krovim baštama i konzolno prepuštenim žardinjerama.

Komunikaciono jezgro izlazi na još jedan nivo iznad uredene krovne bašte glavnog korpusa, kako bi se omogućio izlazak na uredenu krovnu baštu Lamela B. Lamela C je u najnižem dijelu – nivo -5, povezana toplom vezom sa dijelom 1 osnovnog objekta hotela.

3D prikaz cijelog Turističkog naselja Smokvica dat je na slici 3, dok je na slici 4. dat 3D prikaz lamela A, B i C (lamela C je predmet projekta).



Slika 3. 3D prikaz cijelog Turističkog naselja Smokvica



Slika 4. 3D prikaz lamella A, B i C

Komunikacije

Glavni pristup, kolski i pješački, parceli UP3a1, a samim tim i objektu je ostvaren preko saobraćajnice S3 koja je u nagibu cca15%. Na nivou -3 realitvne kote -10,20/56,50 mnm (apsolutna kota) se pristupa glavnom ulazu Lamela C.

Sa glavnog ulaza pristupa se prostranom lobiju odakle se dalje ide u glavno komunikaciono jezgro sa stepeništem i liftom ili se desno ulazi u hodnik za pristup apartmanima ove lamele, dok se lijevo ostavlja otvor za buduću konekciju sa hodnikom Lamela B.

Stepeništem i liftom se dolazi do donje etaže nivo -4 i do hodnika koji kao na prizemlju vodi desno do hodnika i sadržaja Lamela C, a lijevo do buduće konekcije sa lamelom B. Takođe, jezgro se povezuje i sa još jednom etažom ispod, a to je nivo -5 u kome se nalazi lobi koji se nadovezuje na budući lobi i toplu vezu sa osnovnim objektom hotela - dio 1, koja prolazi ispod saobraćajnice S3.

Takođe, komunikaciono jezgro iznad nivoa -3, dalje povezuje i ostale spratove.

Nivo -5

Na ovoj etaži komunikaciono jezgro je u funkciji povezivanja sa lobijem koji se nastavlja dalje na drugi lobi i toplu vezu sa dijelom 1 osnovnog objekta hotela, a koja je na ovom dijelu podzemna.

Nivo -4

Na ovoj etaži iz stepeništa i lifta se izlazi na galeriju koja se otvara ka atrijumu, a koji je iznad dijela lobija podruma. Na lijevoj strani hodnika su vrata i dalje ulaz u tehničke prostorije buduće Lamele B (na ovom nivou etaža Lamele B podzemna). Na kraju hodnika se nalaze vrata koja vode do prvog jednosobnog apartmana ovog objekta. Obzirom da je etaža suterenska, ovaj apartman je prednjom stranom van zemlje i cijelo fasadno platno ka jugozapadu je veliki stakleni zid sa kliznim otvorom. Apartman je od ulice distanciran zelenilom i trotoarom.

Nivo -3

Na ovom nivou je projektovan glavni ulaz u objekat Lamele C ali i ulaz u tehničke prostorije buduće Lamele B. Spoljnim parternim stepeništem se sa trotoara pristupa uvučenom platou (korpus sa komunikacionim jezgrom je povučen od glavnog korpusa sa smještajnim jedinicama-apartmanima), a zatim kroz dvokrilna vrata ulazi se u veliki ulazni lobi i dalje na stepenište ili lift. Lijevo je veza sa Lamelom B, a desno se ulazi u hodnik za pristup za dva apartmana (jedan je jednosobni a drugi dvosobni).

Nivo -2

Na ovoj etaži ispred komunikacionog jezgra je opet galerija koja se otvara na prednjoj strani ka atrijumu, a koji je iznad dijela lobija donje ulazne etaže. Ovaj atrijum prolazi kroz dvije spratne visine, kao i atrijum na nivou -4 i -3. Od ulaznog hodnika desno vode vrata i pristup do dva apartmana potuno ista kao na nivou -3, sa istom funkcionalnom organizacijom i opremom. Na lijevoj strani hodnika je veza sa budućom Lamelom B.

Nivo -1

Ova etaža je u svemu ista kao prethodna osim što ovdje nema atrijuma, već se na površini iznad njega formira ravan zeleni krov. Hodnik ispred jezgra je isti osim što se frontalno završava zid zavjesom. Organizacija apartmana i pristup istim je identičan kao na nivou -2. Na lijevoj strani hodnika je veza sa budućom Lamelom B.

Prizemlje

Na ovom nivou je došlo do izvjesnog povlačenja etaže ka brdu u zoni iza hodnika koji služi za pristup apartmanima. U traktu koji se formira longitudinalno uz hodnik, smještene su tehničke prostorije i servisna prostorija sa trokaderom za potrebe održavanja apartmana. Sa druge strane hodnika su dva apartmana slične strukture kao na prethodnim etažama.

Prvi sprat

Na ovoj etaži dolazi do značajnog povlačenja etaže ka zelenu i brdu, tako što se apartmani povlače translatorno ka zelenu i ispred svojih terasa ostavljaju prostranu zelenu površinu, a iznad prednjeg dijela apartmana donje etaže. Hodnik ispred jezgra je sada samo u funkciji povezivanja sa budućom Lamelom B, dok za povezivanje sa apartmanima Lamele C projektuje se hodnik sa duge strane jezgra, iza ka brdu. Iz ovog hodnika vode vrata do hodnika ispred apartmana. Apartmani su identični kao na nivou -3, -2 i -1.

Drugi sprat

Na ovoj etaži hodnik ispred komunikacionog jezgra se gubi i formira se ravan zeleni krov na površini iznad njega. Hodnik za povezivanje sa obje lamele je sa zadnje strane jezgra. Desno su vrata za hodnik koji vodi do dva duplex apartmana.

Ispred terasa oba apartmana sa gornjom površinom u nivou poda terase, projektovane su konzolne plitke žardinjere sa trapeznim poprečnim presjekom tj. zakošenom prednjom stranom.

Treći sprat

Hodnik iza jezgra tj. ka zadnjoj strani ima funkciju povezivanja samo sa Lamelom B. Nema vezu sa lamelom C jer su na ovoj etaži gornji nivoi dva dupleksa apartmana. Na ovom nivou dupleksa su spavaći blokovi.

Ispred terasa ovog nivoa je takone projektovana konzolna žardinjera sa istim trapezastim presjekom, prepustima i nivoom kao na prethodnoj etaži, ali sa dinamičnijim oblikom u osnovi u smislu povlačenja žardinjere ka objektu na dva mjesta. Stepeništa unutar dupleksa sa ovog nivoa vode do krovnih uređenih bašta.

Krovna uređena terasa

Na krovu iznad dupleksa formiraju se uređene prohodne krovne terase - bašte za oba dupleks apartmana. Kod obje bašte - terase pozicija bazena u prednjem dijelu i površina za sunčanje uz njega je ista, kao slika u ogledalu obzirom da su bašte odvojene pregradom i žardinjerom po sredini krovne površine.

U drugom dijelu terasa su prostori za sjedenje i boravak sa dvije manje ljetnje kuhinje i dva manja toaleta uz diobeni zid. Ivica etaže ka brdu takone je ozelenjena linearnom žardinjerom.

Projektovani objekat je pristupačan za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

U objektu lamele C predviđeno je ukupno 13 apartmana.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 2.

Tabela 2. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Nivo -5	56,29	74,37
2.	Nivo -4	262,69	362,19
3.	Nivo -3	311,81	398,37
4.	Nivo -2	291,67	397,15
5.	Nivo -1	288,84	372,66
6.	Prizemlje	317,44	412,61
7.	I sprat	304,33	387,61
8.	II sprat	302,09	384,04
9.	III sprat	268,68	369,92
10.	Kr. uređ. terasa	257,78	392,53
Ukupno:		2.692,50	3.603,48

Ukupna neto površina objekta iznosi 2.692,50 m², a bruto 3.603,48 m².

Na lokaciji lamele C nije predviđena izgradnja parking mjesta.

Arhitektonsko oblikovanje

Kao što je već navedeno, objekat br.13 je projektovan na dijelu parcele UP 3a1 koja je mala po dubini (naročito na dijelu predmetnog objekta) zbog izuzetno strmog terena i blizine visokog stjenovitog zalena, a velika po dužini jer se pruža longitudinalno uz saobraćajnice koje tangira. Ovakva forma parcele i sama konfiguracija terena oblikovali su i sam objekat, te je on u osnovi izdužene linerane forme sa tri cjeline (lamele) kontinualno povezane komunikacijama.

Sve tri lamele su naglašeni korpusi koji su velikim dijelom „ugraneni“ u teren i povezani povučenim sekundarnim korpusima tj. jezgrom sa vertikalnim komunikacijama.

Lamela A je u otklonu od linije fronta Lamele B i C, iz razloga terena koji se na tom dijelu povlači i linije saobraćajnice tj. regulacije. Cjelokupni objekat se pored vertikalne podjele na kubuse, nakon nekoliko etaža u donjoj zoni (bazis objekta) povlači horizontalno ka zalenu tj. brdu, kako bi se bolje

iskoristila kosina terena i kako bi objekat što više „utonuo“ u stjenoviti masiv zalena i istakao prednju razigranu fasadnu ravan okrenutu ka moru i glavnoj vizuri. Takone se ovim povlačenjem ostavlja prostor za formiranje zelenih krovova i žardinjera kako bi se sveukupna artificirana struktura ublažila i oplemenila prirodnom vegetacijom.

Na prednjoj fasadi u dijelu bazisa ispred apartmana su projektovane lone koje formiraju sijenku i zaklonjenost od intenzivnijih prirodnih uticaja (kiša, vjetar, sunce), a ispred lona na prednjoj liniji su projektovane vertikalne žaluzine kao dodatni elementi zasjene. Na svakoj terasi na krajevima je postavljena žardinjera sa cvijećem i zelenilom.

Poslednje tri etaže su povučene u odnosu na bazis, a ispred frontalne ravni se projektuju terase i ispred terasa sa gornjom linijom u nivou poda istih, formiraju se konzolno prepuštene žardinjere ispunjene niskim žbunastim zelenilom i cvijećem. Ove žardinjere daju duboku sjenku terasama ispod istih i ujedno formiraju kvalitetnu vizuelnu barijeru izmenu etaža. Iznad poslednje etaže su krovne urenene terase - bašte za dva duplex apartmana, sa bazenom i platoom za sunčanje uz njih, ljetnjom kuhinjom i prostorom za odmor i boravak na otvorenom.

Krovne terase su pokrivene „dekingom“, ozelenjene su žardinjerama i natkrivene pergolama. Pergole su projektovane u aluminijumskom sistemu, kojeg čine grede kao primarni elementi sa sekundarnim aluminijumskim rebrima, a oslanjanje se vrši preko čeličnih pocinkovanih stubova dimenzija 10,0x10,0 cm i armiranobetonske konstrukcije stepenišnih i dr. „kućica“ na krovnoj terasi.

Konstrukcija i materijalizacija

Objekat je projektovan kao okvirna konstrukcija u kombinaciji sa armirano-betonskim zidovima i jezgrom. Obzirom da je objekat jedna od tri lamele u cijelovitom budućem objektu br. 13, na mjestu ose N i N' formira se dilataciona razdjelnica koja odvaja Lalemelu C od buduće Lamele B.

Objekat je fundiran na armirano-betonskoj temeljnoj ploči na više nivoa zbog arhitektonskog oblikovanja objekta stepenastim povlačenjem kosini tla.

Debljina ploče ispod glavnog dela objekta je 60,0 cm, a ispod stepenišnog i liftovsko jezgra je 40,0 cm, dok je temeljna ploča povučenog dijela u nivou prizemlja i prvog sprata 30,0 cm.

Međuspratna konstrukcija je monolitna krstasto armirano-betonska ploča oslonjena na armirano-betonske zidove i grede u dva ortogonalna pravca debljine 22,0 cm i 16,0 cm. Stubovi i zidovi su u podužnom pravcu na rasteru od 8,00m. Zidovi su debljina 20 cm, 25 cm i 35 cm.

Krovna konstrukcija je takođe monolitna armirano-betonska ploča oslonjena na armirano-betonske zidove i grede u podužnom i poprečnom pravcu debljine 22,0 cm.

Na krovnoj terasi projektovana su dva bazena, kao i kompezacioni bazeni. Podna ploča bazena je krovna ploča debljine 22,0 cm, a zidovi bazena su debljine 20,0 cm, a zidovi kompezaconog bazena su debljine 15,0 cm.

Krovne ploče iznad stepeništa duplex apartmana uređene krovne terase su debljine 14,0 cm.

Proračun konstrukcije sproveden je programom TOWER kao jedinstvena prostorna konstrukcija, a u skladu sa važećim propisima i standardima.

Fasadno platno glavnog korpusa nivoa prizemlja, nivoa -1, nivo -2, nivo -3 i dijela fasade nivoa -4 objekta, materijalizovano je ventilisanom termoizolacionom obradom: kamena vuna ptp (polutvrdo presovana) 8cm, zatim paropropusna polipropilenska folija UV stabilna 0.05cm, vazdušni sloj 3.0cm, a kao završni sloj predvinene su ploče od prirodnog kamena debljine d=2.0cm. Montaža ploča se vrši na aluminijumskoj podkonstrukciji, sa nosećim papučama koje se fiksiraju na betonskim zidovima. Vertikalni profili L ili T se pričvršćuju za noseće papuče sa prohrom samoreznim zavrtnjima. Na vertikalne profile vrši se montaža horizontalnih nosećih profila, aluminijumskim "pop" nitnama.

Fasadni zidovi, pregradni zidovi između apartmana, zidovi u komunikacionom jezgru i između njega i hodnika, zatim zid između dijela sa stanarskim ostavama i hodnika su od armirano-betonskih platana debljine 25cm (izuzev zida izmenu stepeništa i lifta sa jedne i hodnika sa druge strane koji je 20 cm).

Podovi na tlu na nivou -5 i -4 su obrađeni u granitnoj keramici debljine 1,0 cm. Podovi na svim javnim površinama viših nivoa -3, -2 i td. (hodnici i stepenište) su obraneni granitnom keramikom, a podovi u apartmanima (izuzev nekih spavaćih soba), tehničkim prostorijama i servisnoj prostoriji obraneni su keramičkim pločicama.

U spavaćim sobama apartmana preko AB ploče, sloja za udranu buku i zatim plivajućeg estriha kao podloge i samolive mase za nivelaciju, u završnoj obradi postavlja se hrastov parket

Generalno za unutrašnju bravariju predvinena je aluminarija bez termičkog prekida, "crna bravarija" protivpožarna i dimna i stolarija.

Sva vrata na javnim komunikacijama, izlascima iz komunikacionog jezgra (stepenište i lift), na tehničkim prostorijama, zoni sa stanarskim ostavama, zatim ulazna vrata na apartmanima su protivpožarna od "crne bravarije" usklanena sa Projektom protivpožarne zaštite.

Stepenišna ograda na atrijumima i na stepeništima u duplek apartmanima se izvodi u bravarskom sistemu od aluminijumskih baznih elemenata i staklenih panela.

Instalacije

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

Elektro instalacije

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

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

U objektima su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije izjednačenja potencijala i instalacije uzemljenja i gromobrana.

U objektima su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: sistema detekcije i dojave požara; SKS-a; sistema distribucije TV signala; IP videointerfonski sistem; sistema video nadzora i sistem kontrole pristupa.

Termotehničke instalacije

U objektu su predviđene termotehničke instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije.

Grijanje i hlađenje stambenog dijela se vrši pomoću split, multi split i mini VRF visokoefektivnih sistema sa inverterom u izvedbi toplotne pumpe.

U svim kupatilima je predviđena ugradnja električnog podnog grijanja.

Odsisna ventilacija kuhinja se vrši preko kuhinjskih napa (kupuje ih klijent) koje u sebi sadrže ventilator sa nepovratnom klapnom, dok se odsisna ventilacija tehničkih prostorija i magacinskih prostora vrši preko kanalskih ventilatora sa takođe ugrađenom nepovratnom klapnom.

Za ventilaciju toaleta i kupatila predviđena je ugradnja kanalskih ventilatora sa ugrađenom nepovratnom klapnom.

Okno za putnički lift obezbijeđeno je nadpritisnom ventilacijom, koja se obezbeđuje preko aksijalnog ventilatora, montiranog na vrhu liftovskog okna (u hodniku), koji ubacuje vazduh direktno u okno.

Stabilna automatska instalacija za gašenje požara vodom - sprinkler instalacija predviđena je za gašenje požara za Objekat broj 13 - dio 2 centralnog hotela Turističkog naselja Smokvica-Lamela C. Sprinkler instalacija je projektovana u skladu sa evropskim propisom MEST EN 12845.

Instalacija pokriva sve etaže objekta.

Hidrotehničke instalacije

Priključenje objekata na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Budva.

U okviru kompleksa biće izgrađena vodovodna mreža za snabdijevanje objekata sanitarnom i protivpožarnom vodom.

Dovod hladne vode za sanitarne potrebe, za dio objekta - Lamela C (jedna od tri lamele objekta 13), predviđa se posebnim vodom (krakom DN65) iz tehničke prostorije gdje su smještena pumpna postrojenja za cio objekat 13, a koja se nalazi u drugom delu objekta .

Takođe, dovod hladne vode za požarne potrebe, za dio objekta - Lamela C, takođe se predviđa posebnim vodom (krakom DN80) iz tehničke prostorije gde su smještena pumpna postrojenja za cio objekat 13.

Hidraulički proračun je urađen prema najvišem i najudaljenijem hidrantu , uz minimalni pritisak od 2,5 bara .

Za pripremu sanitarno tople vode u svim sanitarnim prostorijama stambenim jedinicama apartmanskog tipa , predviđeni su električne bojleri odgovarajuće zapremine.

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

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

U skladu sa arhitektonsko-građevinskim rešenjem projekta riješena je evakuacija sanitarnih otpadnih voda iz svih sanitarnih uređaja i točćih mjesta i njena evakuacija do postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda cijelog turističkog naselja Smokvice.

Lokacija postrojenja za prečišćavanje otpadne vode predviđena je na urbanističkoj parceli UP6, koja se nalazi u priobalnom dijelu lokacije.

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

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

Atmosferske vode sa krova objekta, zatravljenih krovih površina i terasa pomoćnu olućnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u spoljnu atmosfersku kanalizaciju budućeg Turističkog naselja Smokvice.

Uređenje terena

Koncept pejzažnog uređenja zasniva se na uvažavanju prostornog i vizuelnog identiteta lokacije i njene neposredne okoline.

Na parceli je predviđeno zelenilo na slobodnom tlu, zelenilo na krovovima spratova i na krovovu objekta.

Planirane biljne vrste su authtone vrste ovog djela jadranske obale, a samo manji dio su odomaćene ili alohtone vrste, izabrane radi postizanja veće reprezentativnosti prostora, ili zbog svojih osobina koje su za pojedine namjene značajne (blizina mora-visok salinitet, otpornost na jake vetrove, sposobnost stabilizacije na nasipima i kosinama, izdržljivost prema suši itd).

Planirani karakter vegetacije korespondira sa zatečenim stanjem okolne vegetacije, a najveća odstupanja od ovakve tipologije dešavaju se uz same objekte, jer su u tim zonama i poželjne najatraktivnije koloritne kompozicije, ovakvih površina je najmanje u odnosu na ostale zelene površine.

Situacioni plan projekta dat je u prilogu II.

Otpad

U fazi realizacije projekta kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Manji dio materijala od iskopa koristiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, dok će veći dio pokrivenim kamionima nadležno preduzeće transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a nadležno preduzeće će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

U toku eksploatacije objekata, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnom punktu u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

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

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

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije Lamele C, objekta br.13 - dio 2 osnovnog objekta hotela Turističkog naselja Smokvica (kategorija 5*)u Opštini Budva na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

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

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

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u postrojenje za prečćavanje otpadnih voda, koji će biti izgrađeno za cijelog turističkog naselja Smokvica.

Uticaj realizacije projekta na zemljište ogleda se u trajnom zauzimanju zemljišta za realizaciju projekta. Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do promjen topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraje sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji. U toku eksploatacije buka neće biti značajna.

Realizacijom projekta, biće uklonjena vegetacije sa površine lokacije koju u osnovi sačinjava makija i nisko rastinje što će se u odrođenoj mjeri negativno odraziti na floru i faunu lokacije.

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

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja nije velika.

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

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

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

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Pored akcidentnih situacija koje se mogu javiti u toku realizacije i eksploatacije projekta od ostalih uticaja treba izdvojiti trajno zauzimanje određene površine zemljišta za realizaciju projekta i izmjenu lokalne topografije, što može negativno uticati na promjenu slike predjela i identitet ove lokacije.

Tokom realizacije projekta nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na mikro lokaciji nema.

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

Prilikom realizacije projekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti takođe lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta.

Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

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

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

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode odvede u postrojenje za prečćavanje otpadnih voda, koji će biti izgrađeno za cijelog turističkog naselja Smokvica.

Realizacija projekta će imati određeni negativan uticaj na floru i faunu lokacije jer će sa lokacije biti uklonjena vegetacije koju u osnovi sačinjava makija i nisko rastinje.

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

Tokom funkcionisanja projekta javljaće se otpad u separatoru koji spada u kategoriju opasnog otpada i komunalni otpad koji će takođe biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

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

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

Projekat će imaće određeni uticaj na komunalnu infrastrukturu, jer će povećati potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpadnih voda i otpada.

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

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

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

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

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

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekata mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

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

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

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja Lamele C, objekta br.13 - dio 2 osnovnog objekta hotela Turističkog naselja Smokvica (kategorija 5*) u Opštini Budva planirana je radi poboljšanja turističke ponude na posmatranom području.

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

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

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

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

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

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

Osnovne mjere su:

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

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

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

Osnovne mjere su:

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

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

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

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

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Provjera kvaliteta prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečišćavača prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Redovna kontrola visine mulja u bioprečišćavaču
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnim licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje biološkog prečišćavača.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

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

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

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

U mjere zaštite spadaju:

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

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

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu Lamele C, objekta br.13 - dio 2 osnovnog objekta hotela Turističkog naselja Smokvica (kategorija 5*) u Opštini Budva, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

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

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19 i 82/20).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10 i 43/15).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11 i 01/14).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16 i 74/16).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Glavni arhitektonski projekat Lamele C, objekta br.13 - dio 2 osnovnog objekta hotela Turističkog naselja Smokvica (kategorija 5*) u Opštini Budva.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1588/10

Podgorica, 24.07.2017. godine

“V.A.S. D.O.O.”

BUDVA

Ul. Dositejeva br.57

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1589/12 od 24.07.2017. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica“-Izmjene i dopune, Opština Budva.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu

Milica Abramović

Samostalni savjetnici

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović



IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446-292

Web: www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1588/10

Podgorica, 24.07.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev, "V.A.S." d.o.o. iz Budva, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP3a (3a1, 3a2 i 3a3), u zahvatu Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Smokvica“ - Izmjene i dopune, Opština Budva.

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 2 obuhvata urbanističke parcele UP 3a1, 3a2 i 3a3.

Urbanističku parcelu UP 3a 1-3 čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3, dio 2709/4, dio 2709/5, 2802, 2803, 2804, dio 2806, 2807, dio 2808, dio 2809, dio 2810, 2811, dio 2812, dio 2813, 2814, dio 2815, dio 2816, 2817/1, 2817/2, 2818, dio 2819, dio 2820/1, dio 2820/2, dio 2820/3, 2821/1, 2821/2, dio 2822, dio 2823, dio 2824, dio 2825, dio 2826, dio 2830/1, 2841, dio 2842, dio 2843/1, dio 2843/2, 2844, dio 2845/1, 2845/2, dio 2846/1 i dio 2846/2.

Urbanistička parcela 3a1 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

713 6576388.49 4674874.58
714 6576395.67 4674864.68
715 6576407.30 4674850.16
716 6576411.28 4674845.18
717 6576414.96 4674840.58
718 6576427.37 4674826.16
719 6576441.94 4674814.04
720 6576458.06 4674802.21
721 6576482.17 4674786.80
722 6576489.39 4674783.61
723 6576492.79 4674782.77
724 6576497.12 4674784.10
725 6576498.49 4674786.62
726 6576497.65 4674790.44
727 6576495.00 4674793.22
728 6576487.39 4674799.28
729 6576483.45 4674802.38
730 6576472.40 4674810.92
731 6576459.71 4674824.13
732 6576453.39 4674836.70

733 6576433.31 4674893.55
734 6576421.42 4674914.06
735 6576400.49 4674883.32
736 6576396.82 4674887.27
737 6576389.96 4674904.21
738 6576375.00 4674893.19
739 6576369.37 4674900.94
740 6576361.52 4674911.73
741 6576357.27 4674917.60
742 6576349.51 4674925.30
743 6576339.73 4674930.17
744 6576333.18 4674932.20
745 6576318.19 4674936.85
746 6576302.65 4674941.68
747 6576299.14 4674945.75
748 6576299.13 4674947.01
749 6576298.90 4674953.75
750 6576295.79 4674959.73
751 6576289.84 4674965.48
752 6576286.89 4674968.33
753 6576283.50 4674972.99
754 6576225.92 4675028.62
755 6576221.14 4675031.84
756 6576207.84 4675044.69
757 6576195.01 4675057.08
758 6576192.34 4675061.09
759 6576183.42 4675072.61
760 6576177.14 4675085.52
761 6576174.47 4675090.12
762 6576173.70 4675092.33
763 6576169.46 4675101.61
764 6576174.35 4675104.80
765 6576185.79 4675123.63
766 6576189.68 4675124.81
767 6576196.16 4675124.70
768 6576202.75 4675124.90
769 6576209.55 4675125.31
770 6576215.54 4675127.13
771 6576223.04 4675129.16
772 6576249.55 4675117.80
773 6576251.35 4675113.49
774 6576248.48 4675110.56
775 6576246.91 4675107.68
776 6576245.52 4675105.82
777 6576244.50 4675099.14
778 6576243.76 4675090.21
779 6576244.13 4675086.03
780 6576246.45 4675082.50

781 6576249.97 4675078.03
782 6576251.13 4675076.56
783 6576256.80 4675068.66
784 6576270.36 4675054.52
785 6576276.17 4675047.39
786 6576281.24 4675041.28
787 6576285.37 4675036.49
788 6576283.37 4675032.22
789 6576279.32 4675029.90
790 6576284.48 4675024.47
791 6576286.80 4675018.36
792 6576285.94 4675013.11
793 6576291.46 4675007.19
794 6576299.29 4675001.08
795 6576297.16 4674998.17
796 6576298.30 4674995.89
797 6576299.82 4674991.61
798 6576300.96 4674986.62
799 6576305.75 4674976.83
800 6576307.03 4674976.83
801 6576319.14 4674961.41
802 6576328.11 4674953.41
803 6576332.54 4674950.60
804 6576338.54 4674950.09
805 6576343.43 4674952.78
806 6576346.62 4674954.29
807 6576349.95 4674953.91
808 6576354.93 4674946.21
809 6576361.83 4674943.22
810 6576366.81 4674942.83
811 6576371.53 4674940.03
812 6576376.39 4674937.48
813 6576379.07 4674934.30
814 6576388.52 4674928.95
815 6576393.63 4674922.33
816 6576396.70 4674922.71
817 6576402.39 4674928.43
818 6576408.11 4674925.30
819 6576413.46 4674921.55
981 6576236.82 4675018.09
982 6576241.13 4675013.92

Urbanistička parcela 3a2 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

433 6576162.24 4675097.29
434 6576159.62 4675095.25
435 6576154.72 4675093.31
436 6576152.30 4675092.43

437 6576149.65 4675091.81
438 6576145.41 4675083.24
439 6576137.65 4675072.33
440 6576131.28 4675060.53
441 6576127.83 4675055.99
820 6576165.77 4675089.57
821 6576166.28 4675088.12
822 6576167.38 4675081.94
823 6576174.62 4675067.07
824 6576184.76 4675054.00
825 6576190.43 4675049.82
826 6576201.20 4675039.43
827 6576215.31 4675025.80
828 6576218.69 4675021.14
829 6576276.28 4674965.51
830 6576281.05 4674962.29
831 6576287.57 4674955.70
832 6576288.46 4674950.87
833 6576283.46 4674947.57
834 6576265.36 4674956.39
835 6576217.12 4674984.76
836 6576207.34 4674990.24
837 6576195.65 4674996.87
838 6576182.99 4675004.89
839 6576172.57 4675013.89
840 6576170.96 4675015.50
841 6576146.90 4675039.28
842 6576137.75 4675048.07
983 6576229.60 4675010.61
984 6576233.91 4675006.44

Urbanistička parcela 3a3 je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

608 6576500.50 4674749.54
609 6576513.10 4674782.46
656 6576513.48 4674783.46
657 6576515.28 4674792.96
658 6576510.76 4674795.92
659 6576503.90 4674800.41
660 6576493.50 4674807.55
661 6576489.37 4674810.34
662 6576477.92 4674818.40
663 6576467.75 4674828.85
664 6576462.04 4674840.18
665 6576454.79 4674858.78
666 6576449.53 4674874.31
667 6576448.35 4674877.79
668 6576446.88 4674882.13

669 6576442.68 4674894.54
670 6576447.02 4674895.58
671 6576448.49 4674895.77
672 6576449.17 4674896.31
673 6576450.10 4674896.85
674 6576552.01 4674892.44
675 6576454.51 4674888.38
676 6576458.13 4674884.08
677 6576462.33 4674887.53
678 6576468.58 4674893.78
679 6576475.70 4674900.45
680 6576482.41 4674897.59
681 6576487.53 4674892.21
682 6576491.73 4674889.79
683 6576498.31 4674888.42
684 6576505.39 4674889.70
685 6576506.80 4674887.21
686 6576507.19 4674880.39
687 6576501.41 4674873.89
688 6576499.30 4674871.88
689 6576494.90 4674870.03
690 6576492.61 4674866.68
691 6576496.18 4674861.55
692 6576507.10 4674854.70
693 6576518.57 4674848.03
694 6576520.69 4674846.94
695 6576526.94 4674843.74
696 6576525.58 4674838.11
697 6576533.85 4674835.52
698 6576541.53 4674835.56
699 6576540.37 4674825.13
700 6576539.23 4674814.51
701 6576538.81 4674807.41
702 6576538.71 4674804.33
703 6576539.34 4674799.73
704 6576539.55 4674797.27
705 6576540.19 4674787.26
706 6576534.35 4674759.70
707 6576527.80 4674735.49
708 6576524.55 4674738.84
709 6576516.18 4674739.38
710 6576514.24 4674741.76
711 6576513.18 4674746.17
712 6576502.17 4674749.87

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar. Ukoliko granice UP 3a1, 3a2 i 3a3 neznatno odstupaju od granica katastarskih parcela, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 3a	T2	29,322	5,864	23,458	0.20	0.80	+98.00	8
3a1	Osnovni obj. dep. i vile	16,606	3,084	15,848			+98.00	8
3a2	Depadans i vile	5,878	1,420	4,530			+65.00	5
3a3	Vile	2,838	1,360	3,080			+126.50	4

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao II FAZA realizacije.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, koje obuhvata UP 3a1, 3a2 i 3a3 definiše realizaciju UP 3a kao drugu fazu kompleksa Turističkog naselja Smokvice.

U okviru ove faze /svjetlo zelena boja sa oznakom II/ planirana je izgradnja turističkog naselja 2 na UP 3a1, 3a2 i 3a3 kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, definiše realizaciju UP 3a1 kao prvu fazu turističkog naselja, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 2 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta - hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je turističko naselje (T2) kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 2 sadrži osnovni objekat turističkog naselja - hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3a1 projektovati osnovni objekat - hotel i depadanse.

U okviru UP 3a2 projektovati depadans i vile.

U okviru UP 3a3 projektovati vile.

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% i računa se za čitavu parcelu 3a.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Lokacija turističkog naselja 2 je javnim saobraćajnicama podjeljena na tri dijela a kako je to na Grafičkim priložima 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije i 11 Stanje i plan saobraćajne infrastrukture dato. UP 3a1, 3a2 i 3a3 su povezane pješačkim pasarelama iznad kolske saobraćajnice, sa ciljem da se obezbjedi nesmetana komunikacija između pojedinih dijelova turističkog naselja 2 a što će biti detaljnije obrađeno kroz projekat saobraćajnice a treba da zadovoljavaju poziciju i visinske kote date u grafičkoj dokumentaciji. Minimalna svijetla visina pasarele je 4,5 metra iznad kote kolovoza kako bi se omogućio prolaz vatrogasnog vozila. Takođe je pasarelama potrebno obezbijediti pristup za lica smanjene pokretljivosti. Kao alternativa, se ostavlja mogućnost da se povezivanje UP vrši i u vidu podzemnih prolaza ako je to ekonomski isplativo i ako detaljna geološka ispitivanja terena na tačnom mjestu povezivanja to potvrde kao moguće. Takođe je potrebno ovim podzemnim prolazima omogućiti pristup osobama smanjene pokretljivosti.

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

Kote koje su date u prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu 17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna spratnost, maksimalna

ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojnomo vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu, prikazana grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suterena je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suterena na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađena u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1

Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju I elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima

istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru grđevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima I standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim I hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala I elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23o sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se

postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;

- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinske instalacije (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a nikako balustrade;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja.

Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- 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
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (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.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Gradevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje čistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda.

Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata I površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu pejzažne taksacije prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP3a (3a1, 3a2 i 3a3)	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	29 322	60%	17 593,2	23 458	92,72

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom 60 % u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste I strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvijetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena I pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela Zimzeleni pojas makije (Orno-Quercetum ilicis) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja. Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi

gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takoče i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura.

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primijetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.);
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na protivpožarnu zaštitu.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra I dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijen neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandia, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
3. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
5. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br.48/13 i 44/15).
6. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
7. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
8. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .
9. Ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

10. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

11. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti rekonstruisan prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101-1556/1-02-134/2 od 11.07.2017.godine u kojem je izdato mišljenje da za izgradnju objekta – turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP 3a (3a1 i 3 a3) u zahvatu Urbanističkog projekta „ Turistički kompleks Smokvice „ Izmjene i dopune, Opština Budva, nosilac projekta je obavezan da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni List Crne Gore „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/15).
- Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, izdato od strane Opština Budva – Sekretarijat za privredu, br. 041-01-U-616/2 od 17.07.2017.godine u kojem su izdati vodni uslovi za izgradnju predmetnog objekta.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu

Milica Abramović

Samostalni savjetnici

Nataša Pavićević

Olja Femić

Ljubica Božović

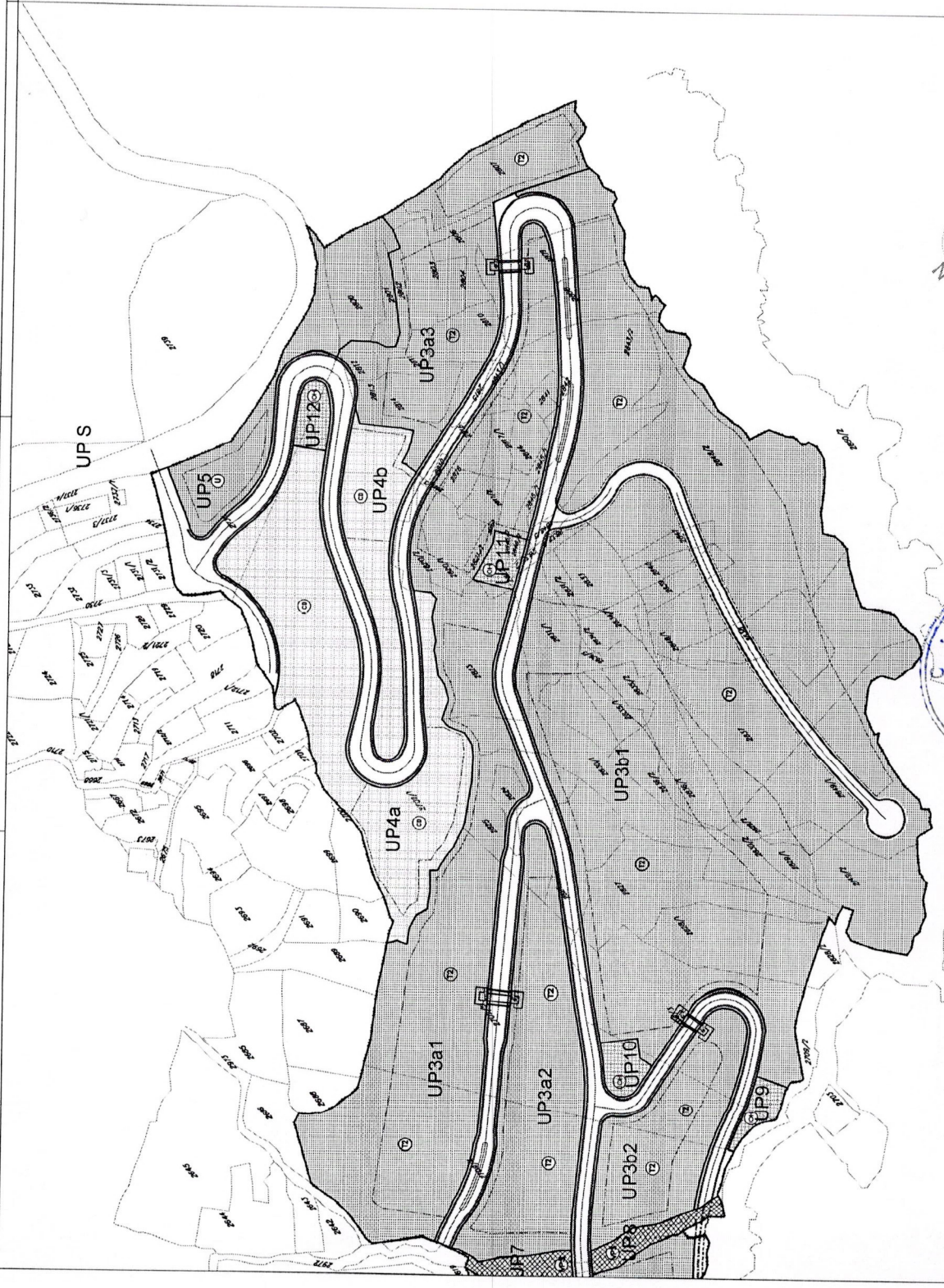


LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA
UP TN SMOKVICE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- NAMJENA POVRŠINA
- TURISTIČKO NASELJE
- POVRŠINE ZA PRUŽANJE
USLUGA ISHRANE I PIĆA
- POVRŠINSKE VODE
- OBJEKTI HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE
- POVRŠINSKE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
(kancelarije, market, opoiska, banka, pošta,
sportsko rekreativni sadržaj ...)

SAOBRAĆAJ

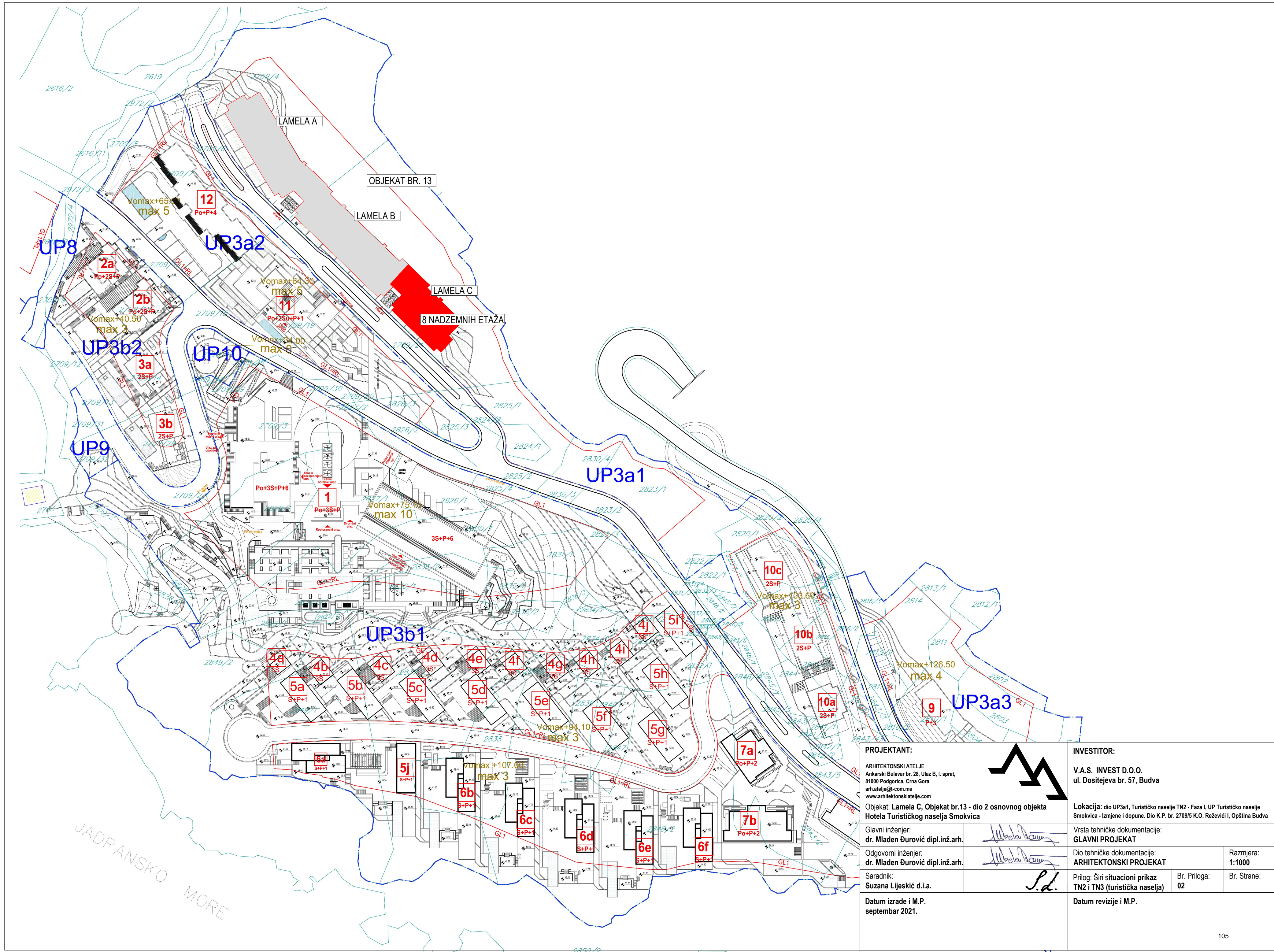
- LOKALNI PUT
- OSTALI PUTJEVI KOJI NISU JAVNI
- ALTERNATIVNI KORIDOR /saobraćaj u zoni morskog d



	01 Investicioni plan projekat izgradnje i opremanja objekata za turizam i rekreaciju
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA IZGRADNJU I OPREMANJE SMOKVICE	
BEFARAT SA URBANISTIČKO-TERENSKIM USLOVIMA ZA IZGRADNJU I OPREMANJE	
PLAN IZMJENE POVRŠINA	
LIST 2 1:1000	

ODGOVORNI PLANER
 Vlado Marasović dipl.ing. arh.

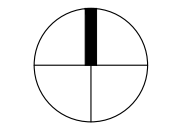
INŽENJER
 Miroslav Žutić dipl.ing. arh.



PROJEKTANT: ARHITEKTONSKI ATELJE Ankarski Bulevar br. 28, Ulaz B, I. sprat, 81000 Podgorica, Crna Gora arh.atelje@com.me www.arhitektonskiatelje.com		INVESTITOR: V.A.S. INVEST D.O.O. ul. Dositejeva br. 57, Budva	
Objekat: Lamela C, Objekat br.13 - dio 2 osnovnog objekta Hotela Turističkog naselja Smokvica		Lokacija: dio UP3a1, Turističko naselje TN2 - Faza I, UP Turističko naselje Smokvica - izmjene i dopune. Dio K.P. br. 2709/5 K.O. Reževići I, Opština Budva	
Glavni inženjer: dr. Mladen Đurović dipl.inž.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni inženjer: dr. Mladen Đurović dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik: Suzana Lijeskić d.i.a.		Prilog: Širi situacioni prikaz TN2 i TN3 (turistička naselja)	
Datum izrade i M.P. septembar 2021.		Br. Priloga: 02	
		Br. Strane: 105	



DIO URBANISTIČKE PARCELE UP 3a1
 UP TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA - IZMJENE I DOPUNE, OPŠTINA BUDVA
 DIO KATASTARKE PARCELE BR. 2709/5 K.O. REŽEVIĆI I
 POVRŠINA PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE UP3a1 - 16.606,00 M²
 PREDMETNI OBJEKAT - LAMELA C OBJEKTA BR.13 - OSNOVNI OBJEKAT HOTELA DIO 2

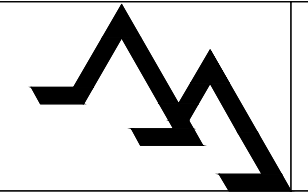


LEGENDA

- LINIJA URBANISTIČKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA KATASTARKE PARCELE
- SAOBRAĆAJNICA PO UP
- ULAZ U OBJEKAT
- LINIJA OBJEKTA LAMELE B i C (prema Idejnom Rješenju)

PROJEKTANT:

ARHITEKTONSKI ATELJE
 Ankerski Bulevar br. 28, Ulaz B, I. sprat,
 81000 Podgorica, Crna Gora
 arh.atelje@t-com.me
 www.arhitektonskiatelje.com



INVESTITOR:

V.A.S. INVEST D.O.O.
 ul. Dositejeva br. 57, Budva

Objekat: Lamela C, Objekat br.13 - dio 2 osnovnog objekta Hotela Turističkog naselja Smokvica

Lokacija: dio UP3a1, Turističko naselje TN2 - Faza I, UP Turističko naselje Smokvica - Izmjene i dopune. Dio K.P. br. 2709/5 K.O. Reževići I, Opština Budva

Glavni inženjer:
 dr. Mladen Đurović dipl.inž.arh.

Vrsta tehničke dokumentacije:
GLAVNI PROJEKAT

Odgovorni inženjer:
 dr. Mladen Đurović dipl.inž.arh.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
1:200

Saradnik:
 Suzana Lješkić d.i.a.

Prilog: Nivelacioni plan Lamele C
 (Nivo krova)

Br. Priloga:
05

Br. Strane:

Datum izrade i M.P.
 septembar 2021.

Datum revizije i M.P.