

ZAHTJEV
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN:
TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU
ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I, U OKVIRU
LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA „VERONIKA“
D.O.O.BUDVA

Budva, oktobar 2021. godine

SADRŽAJ

1.OPŠTE INFORMACIJE	3
2.OPIS LOKACIJE	4
3. OPIS PROJEKTA	22
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	38
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	42
6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	44
7. IZVORI PODATAKA.....	50
PRILOG ZAHTJEVA	52

1.OPŠTE INFORMACIJE

a) **NOSILAC PROJEKTA:** „VERONIKA“ D.O.O. BUDVA

REGISTARSKI BROJ: 5-0340263/017

PIB: 02637880

ODGOVORNO LICE: MILAN SLOVIĆ

ADRESA: UL. ŽRTAVA FAŠIZMA BR.60, BUDVA

KONTAKT OSOBA: MILAN SLOVIĆ

TEL: 068/739 889

E-MAIL 06873988a@gmail.com

b) **NAZIV PROJEKTA:** „IZGRADNJA ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN: TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I , U OKVIRU LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA „VERONIKA“ D.O.O. BUDVA

LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA BROJ 48, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I , U OKVIRU LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA

ADRESA: GOMILA BB, BUDVA

2.OPIS LOKACIJE

Za predmetni projekat, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva rješenjem broj 06-061 -1493/2 od 13.09.2017. godine, izdao je urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za „IZGRADNJU ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN: TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I , U OKVIRU LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCU PROJEKTA „VERONIKA“ D.O.O. BUDVA

Predmetna lokacija se prema listu nepokretnosti 743 - izvod, nalazi na katastarskim parcelama broj 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I, i u vlasništvu je kompanije „VERONIKA“ D.O.O.BUDVA , sa obimom prava svojine 1/1. Predmetna katastarska parcela broj 1825 KO REŽEVIĆI I, je po kulturi pašnjak 3. klase, dok je katastarska parcela broj 1826 KO REŽEVIĆI I, je po kulturi livada 3. klase, ukupne površine 2231,00 m².

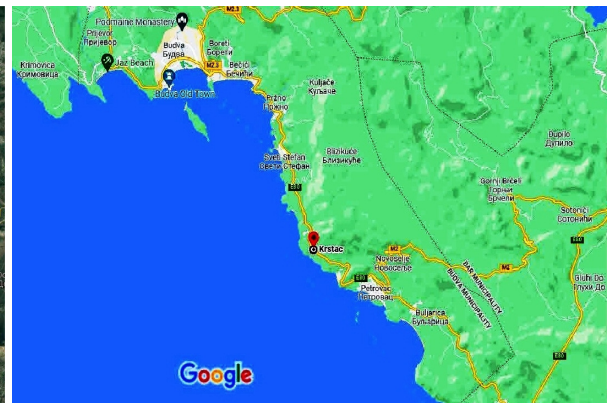
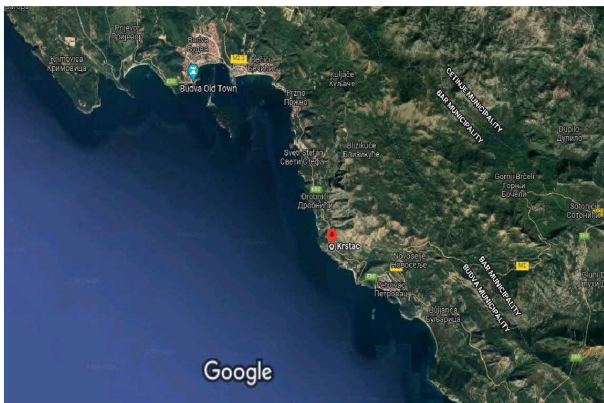
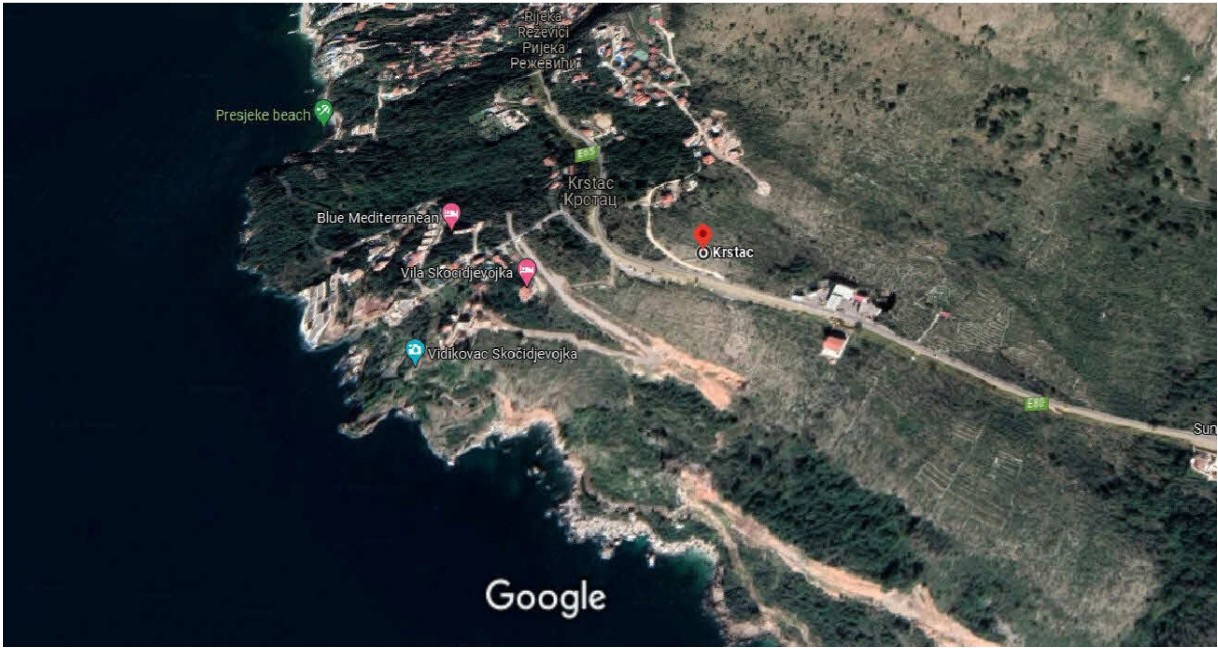
Predmetna lokacija se nalazi sa lijeve, gornje strane puta Budva - Petrovac, neposredno uz put (30-40m). Od Budve (kružna raskrsnica prema Cetinju) lokacija je udaljena 11,1 km a od skretanja prema Petrovcu 3,5 km.

U najbližem okruženju se, na udaljenosti od oko 90 m, nalaze porodična kuća i objekat u službi turizma. Malo dalje prema brdu a pogotovo sa donje strane magistrale nalaze se više porodičnih kuća i objekata u službi turizma na udaljenosti od oko 200 m i više. Stanica za točenje goriva je udaljena oko 180 m. Predmetna lokacija je vazdušnom linijom udaljena od mora oko 280 m.

Predmetna lokacija je bogata vegetacijom.

Predmetna lokacija se nalazi van zone vodoizvorišta i ista ne pripada zaštićenom području.

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta. Obaveza Nosioca projekta je da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na ostatke materijalnih i kulturnih dobara obustavi radove i o tome obavjesti nadležni organ za zaštitu spomenika i kulturnih dobara.



Sl. 2.1 - 2.3. Položaj lokacije na Google maps



Sl. 2.4 - 2.5. Sa donje strane lokacija je u neposrednoj blizini sa putem Budva - Petrovac



Sl. 2.6. Prilazni put



Sl 2.7. Najbliži privredni objekat



2.8 – 2.9. Najbliži porodični i objekti u službi turizma



Sl. 2.10 -2.11. Pogled na okolinu sa gornje strane lokacije





Sl. 2.12 - 2.17. Predmetna lokacija

a) Postojeće korišćenje zemljišta

Za predmetni projekat, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva rješenjem broj 06-061 -1493/2 od 13.09.2017. godine, izdao je urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za „IZGRADNJU ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN: TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I , U OKVIRU LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCU PROJEKTA „VERONIKA“ D.O.O. BUDVA

Predmetna lokacija se prema listu nepokretnosti 743 - izvod, nalazi na katastarskim parcelama broj 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I, i u vlasništvu je kompanije „VERONIKA“ D.O.O.BUDVA , sa obimom prava svojine 1/1. Predmetna katastarska parcela broj 1825 KO REŽEVIĆI I, je po kulturi pašnjak 3. klase, dok je katastarska parcela broj 1826 KO REŽEVIĆI I, je po kulturi livada 3. klase, ukupne površine 2231,00 m².



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-14178/2017

Datum: 21.07.2017

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu NIKOVIĆ SLAVKO BUDVA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 743 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1825			13 13		GOMILA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		1472	1.18
1826			13 13		GOMILA	Livada 5. klase KUPOVINA		759	2.96
								2231	4.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000002637880	VERONICA DOO BUDVA BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

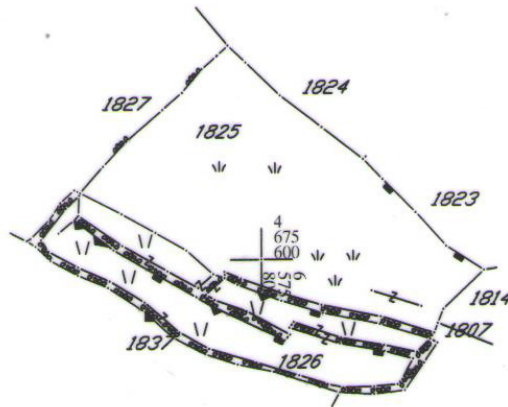
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 953-104-1306/17-1
Datum: 21.07.2017.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcele: 1825, 1826

KOPIJA PLANA

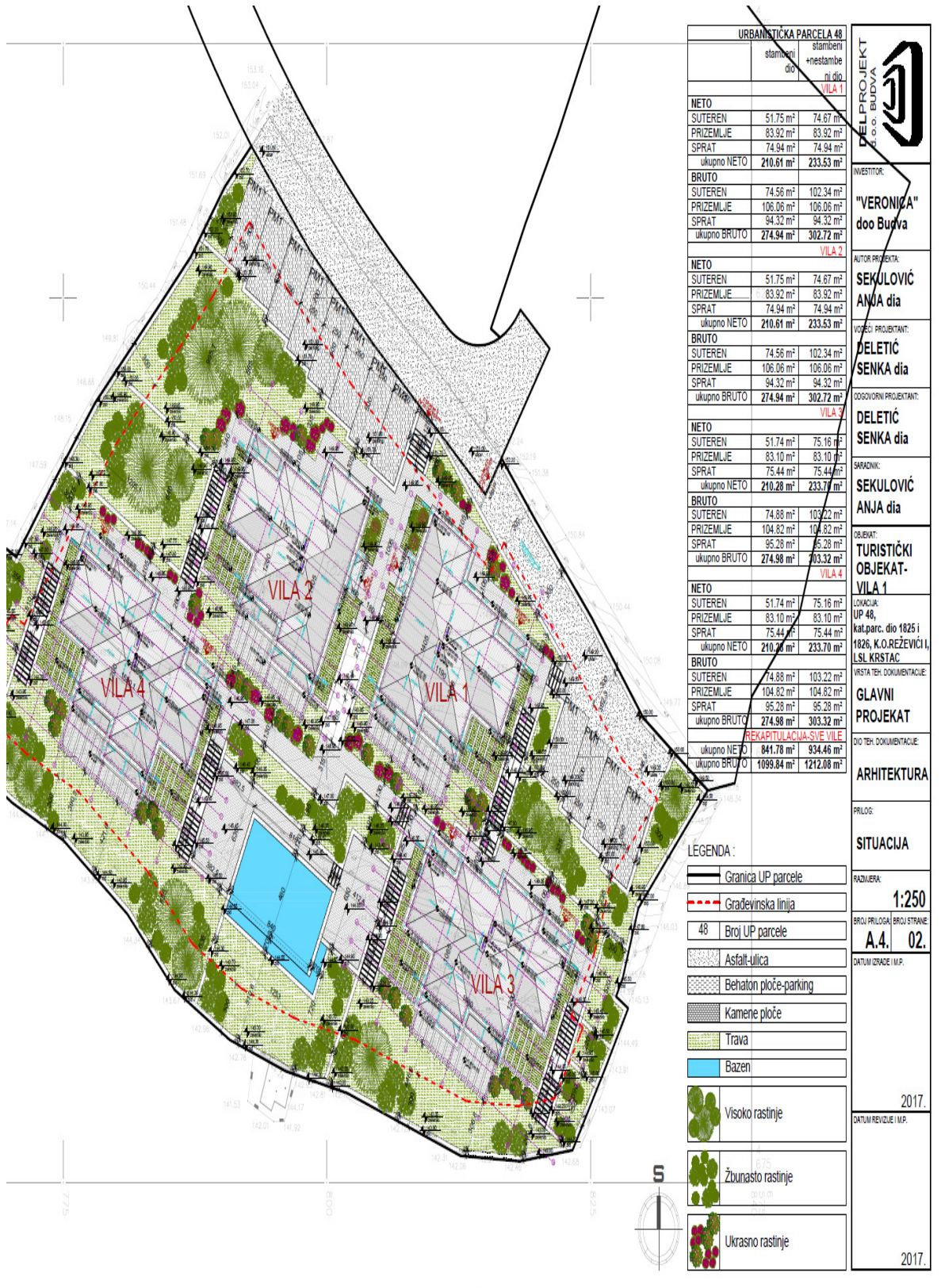
Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____

Ovjerava
Službeno lice: _____

Sl.2.a.2.. Kopija plana



Sl.2.a.3. Situacioni prikaz

b) Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

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

Pedološke, geomorfološke, geološke i hidrogeološke karakteristika terena

Pedološke karakteristike

Pedološki sloj budvanskog polja, do pješćane plaže, predstavljaju aluvijalno-deluvijalna karbonatna, skeletoidna duboka zemljišta.

Smeđa erodirana zemljišta na karbonatno silikatnoj podlozi, plitka šumska (K 32Bše) razvijena su na prostoru Zavale i brda Košljun.

Na prostoru Zavala i brda Košljun, na manjim površinama, razvijena su smeđa antropogena zemljišta na karbonatno-silikatnoj podlozi.

Zapadni obod Budvanskog polja izgrađuju krečnjaci na kojima se javlja pedološki sloj koga čine crvenice posmeđene na tvrdim karbonatima i plitke.

U širem prostoru Budve zemljište čine rendzine nad tvrdim karbonatima (buavice), vrlo plitke, šumske.

Na predmetnoj lokaciji je zastupljeno aluvijalno deluvijalno karbonatno ilovasto zemljište (izvor: Pedološka karta Crne Gore, 1:50000, Zavod za unapređivanje poljoprivrede Titograda, 1966.g.).

Geomorfološke i geološke karakteristike

Teren koji obuhvataju listovi Budva i Tivat, po svojoj geološkoj građi predstavlja najsloženije područje u jugoistočnom dijelu spoljašnjih Dinarida. Na ovom prostoru su razvijeni raznovrsni sedimenti od donjeg trijasa, pa sve do najmlađih kvartarnih tvorevina. Sedimentacija se odvijala u tri regiona u kojima su nataloženi sedimenti sa različitim biostratigrafskim facijalnim i litološkim karakteristikama. Posljedica tog različitog razvoja sedimenata je formiranje tri geotektonske jedinice: paraautohton, Budvansko-barska zona i Visoki krš. U geološkoj građi šireg terena učestvuju tvorevine trijaskе, jurske i kvartarne starosti.

Flišna serija (T_2^1) je rasprostanjena uglavnom između Budve i Buljarice gdje se javljaju u više razbijenih pojaseva. Podina fliša nije otkrivena, a u povlati leže različite tvorevine – anizijski krečnjaci, ladinski krečnjaci i vulkanogeno-sedimentna serija.

Srednji i gornji trijas (T 2,3) Ladinsko-gornjo trijaska serija sedimenata, na prostoru oko Rafailovića leži normalno preko sedimentno-vulkanogene serije. Donji djelovi serije, debljine 30-150 m izgrađeni su od slojevitih sivih krečnjaka. Značajno učešće u okviru ove serije imaju crvenkasti sivi do crni rožnaci, kao proslojci, mugle ili manje sočiva. Ovaj dio serije bi uglavnom odgovarao ladinskom katu, koji naviše normalno prelazi u slojevite, dolomitične jedre sive krečnjake, crvene, žućkaste do crne rožnace i silifikovane laporce. Rožnaci se i ovdje javljaju kao proslojci, mugle, ili kao tanke zone u krečnjacima.

Na otkrivenom profilu iznad rta Đevistenje i magistralnog puta jasno se izdvajaju u donjem dijelu serije tanko slojeviti do plačasti krečnjaci sa rožnacima crvenkaste boje, a u gornjim

djelovima debeloslojeviti do bankoviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca, koji padaju prema jugoistoku pod uglom od 25-30°.

Jura (J) Jurska serija se prostire u vidu uzanih i dugih pojaseva duž magistralnog puta Budva - Petrovac. Jurski sedimenti su predstavljeni facijom crvenkastih tanko slojevitih i pločastih krečnjaka i rožnaca koji u višim djelovima prelaze u bankovite do masivne krečnjake. Određenu zastupljenost, na ovom dijelu terena, imaju pjeskoviti krečnjaci, dolomiti i breče.

Donja kreda (K₁) Donjokredne tvorevine predstavljaju karakterističnu seriju tankoslojevitih i listastih raznobojnih rožnaca i silifikovanih laporovito-vapnovitih sedimenata.

Cenoman (K₂¹) je izgrađen od slojevitih krečnjaka i dolomita koji se naizmjenično smjenjuju. Ovi sedimenti prolaze naviše postepeno u litološki slične turonske krečnjake.

U okviru Budvanske zone danski kat, paleocen i donji eocen uglavnom su izdvojeni kao jedna cjelina (K-E), predstavljena facijom fliša. Danskom katu koji normalno leži preko mastrihta pripada nekoliko metara laporovitih sedimenata koji naviše prelaze u fliš paleocena i donjeg eocena sa kojima se završava stub u Budvanskoj zoni.

Fliš gornjeg eocena (E₃) predstavljen je konglomeratima, grauvakama, laporcima i glincima.

Aluvijalni nanos (al) većinom pijesak, šljunak i nečista glina, javljaju se, u ograničenim prostorima, u najnižim zaravnjenim predjelima kao što je i Budvansko polje.

Geološka građa terena najpotpunije je prikazana na osnovnoj geološkoj karti lista „Budva” 1:100 000 sa tumačem (Zavod za geološka i geofizička istraživanja iz Beograda, 1962-1968) i geološkim kartama iz podloga za seizmičku mikroronizaciju urbanog područja Budve (Zavod za geološka istraživanja SRCG iz Titograda, „Geoinženjering” iz Sarajeva, 1981). Područje lokacije i širu okolinu izgrađuju različiti sedimenti i vulkanogeno-sedimentni kompleks, trijaski i jurski starosti (T-J), a preko njih su nataloženi kvartarni depoziti, deluvijalnog (dl), proluvijalnog (pr) i marinskog (m) porijekla. U tektonskom pogledu područje pripada jedinici Budva-Cukali zona.

Geotektonsku jedinicu Budva-Cukali zona u području istraživanja čine različiti sedimenti i vulkanogeno-sedimentna formacija. U podlozi i u zaleđu lokacije je vulkanogeno-sedimentni kompleks srednjeg trijasa (T₂₂), sastavljena pretežno od dijabaza, porfirita i pješćara a ređe glinaca i tufova. Preko njih su jurski (J) bankoviti i masivni krečnjaci.

Vidljivi su visočije iznad magistrale i oko magistrale prema Kamenovu.

Kvartarni sedimenti na lokaciji su marinskog (m) porijekla i to su šljunkovi i pijeskovi.

Tektonski sklop Budvansko-barske zone je veoma složen. To je područje intenzivnog tektonskog suženja. Generalno posmatarno pružanje slojeva i osa nabora je dinarsko, uz određena povijanja koja odstupaju od ovog pravca. Tako naprimjer, slojeviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca srednjotrijaske, gornjotrijaske starosti (T_{2,3}) imaju generalno pružanje sjeveroistok - jugozapad (Ep 130-140/20-28°).

Takođe i tufiti, lapori i rožnaci, na području Rafailovića javljaju se kao pločasti do slojeviti. Slojevi generalno padaju prema istoku i jugoistoku pod uglom od 20-30°.

Na području predmetnog objekta, teren je ispresijecan rasjedima generalnog pravca pružanja sjeveroistok - jugozapad i sjever - jug. U višim djelovima terena sjeverno od Kamenova zapaža se kraljušasta građa gdje su kredno-eocenski sedimenti fliša navučeni preko trijaskih, odnosno jurskih sedimenata.

Hidrogeološke karakteristike terena

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa na terenu mogu se izdvojiti: dobro propusne stijene, slabo propusne stijene, kompleks slabopropusnih i nepropusnih stijena i nepropusne stijene.

U okviru karbonatnih stijenskih masa zapažamo karstni tip izdani koji se prazni preko povremenih izvora na dodiru sa nepropusnim stijenama, odnosno preko vrulja u priobalnom pojasu.

U opštini Budva nema značajnijih hidrogeoloških pojava

Seizmološke karakteristike terena

Regionalne seizmičke karakteristike šireg područja, proučene su u okviru kompleksnih istraživanja za izradu Karte seizmičke regionalizacije Crne Gore 1:100.000. Na osnovu kataloga i gustine zemljotresa i urađenih karata epicentara Crne Gore i karata seizmickog rizika može se konstatovati da se na ovom području manifestovala značajna seizmicka aktivnost terena. Na osnovu Karte seizmičke rejonizacije Crne Gore (Seizmološki zavod 1982. god.), seizmogeoloških podloga i seizmicke mikrojejonizacije, očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa iznosi $I = 9$ MCS, koji se očekuje i za čitav Primorski pojas.

Seizmogeološke odlike terena za šire područje Budve ukazuju da se nalazi u zoni IX stepena EMS 98 (evropska makro-seizmička rejonizacija).

Od skorašnjih značajnijih zemljotresa na širem prostoru izučavanog terena treba navesti seriju snažnih zemljotresa iz 1979. godine sa epicentrom na Crnogorskom primorju.

Područje Budve prema podacima ranije urađenih seizmičkih mikrojejonizacija, može se predstaviti sledecim eotehničkim modelom.

Tip tla i dinamički parametri	
Ispucali krečnjaci	$V_p = 3000 \text{ m/s}$ $V_s = 1100 \text{ m/s}$ $h = 10 \text{ m}$ $\gamma = 25 \text{ kN/m}^3$
Kompaktni malo ispucali	$V_p = 4500 \text{ m/s}$ $V_s = 2200 \text{ m/s}$ $\gamma = 27 \text{ kN/m}^3$

U narednoj tabeli dati su mjerodavni seizmički parametri ($a_{\max(g)}$ i K_s) za povratni period – T 50, 100 i 200 godina.

Karakteristična zona	Povratni period T (god)	Maksimalno ubrzanje tla $a_{\max(g)}$	Koeficijent seizmičnosti K_s
B_3 krečnjaci	50	0,15	0,07
	100	0,19	0,10
	200	0,22	0,11

Seizmogeološke odlike terena za šire područje Budve, obrađene su na osnovu podataka ranijih istraživanja, koji su sintetizovani u okviru Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojeonizacije urbanih područja Tivta i Budve. (Univerzitet «Kiril i Metodij» Skopje, 1981; Institut za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju – Skoplje). Prema Seizmološkoj karti SRJ (Zajednica za seizmologiju SFRJ, 1987) koja je sastavni dio Tehničkih normativa za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima («Sl.list 31/81 i dopune: 49/82, 29/83; 52/85; 21/88 i 52/90) a koja izražava očekivane maksimalne intenzitete zemljotresa za povratni period od 500 godina, područje Budve je u zoni IX stepena EMS 98 (evropska makro-seizmičke) ili približno ekvivalenta MSK-64, odnosno MCS. Takođe a prema karti seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore (V. Radulovic, B. Glavatović 1982) i seizmičke mikrojeonizacije urbanog područja Budve i Tivta (B. Glavatović, 1981) predmetna lokacija je pozicionirana u zoni IX stepena EMS 98 skale.

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

Na širem prostoru Budve nema značajnijih vodotoka, niti stalnih izvora slatke vode.

Na osnovu rezultata ispitivanja kvaliteta morske vode sa teritorije Budve ona se većinom svrstava u I kategoriju.

Program praćenja sanitarnog kvaliteta morske vode na javnim kupalištima tokom ljetnje turističke sezone 2013. godine, realizovan je u skladu sa Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji voda (“Sl. list RCG”, 02/07), kao i uskladu sa ostalim nacionalnim i međunarodnim propisima iz oblasti zaštite životne sredine, voda i mora. (Izvor: Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore; Izvještaj o stanju životne sredine Crne Gore za 2013.g.).

Program je realizovan u periodu od kraja aprila do kraja oktobra 2013. godine.

Radi praćenja sanitarne ispravnosti morske vode na javnim kupalištima i njenog ukupnog kvaliteta, ovim Programom obuhvaćeno je mjerenje dva obavezna mikrobiološka parametra (*Esherichia coli* i *Intestinal enterococci*), kao i praćenje fizičko-hemijskih parametara (temperatura vazduha, temperatura vode, salinitet, pH, boja, zasićenost kiseonikom, amonijak, plivajuće otpadne materije, boja i providnost).

Upoređujući podatke po opštinama, može se vidjeti da je u sezoni 2013. godine najbolji kvalitet morske vode bio u opštini Budva, gdje imamo veoma visok procenat broja uzoraka sa kvalitetom vode K1 i gdje nije bilo uzoraka koji su odstupali od propisanih granica.

Generalno se može zaključiti da je kvalitet morske vode na javnim kupalištima tokom sezone 2013. godine bio veoma zadovoljavajući.

Stalno i nekontrolisano ispuštanje otpadnih voda iz domaćinstva, turističkih objekata i naselja naročito je izraženo u toku ljetnje sezone. Povremeno loše stanje bakteriološke zagađenosti morske vode duž crnogorskog primorja je direktna posledica tehnološke zaostalosti kod ispuštanja kanalizacije. Naime, javni kanalizacioni sistemi, a pogotovo podmorski ispusti, su djelimično u funkciji ili uopšte ne rade. Fekalne otpadne vode se u velikoj većini slučajeva ne prečišćavaju prije ispuštanja u more (Izvor: Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore; Izvještaj o stanju životne sredine za 2010., 2011. I 2012.g.). Na osnovu ovoga se može reći da distribucija otpadnih voda, a samim tim i zagađenost priobalnog mora zavisi isključivo od hidrometeoroloških faktora (morske struje, vjetrovi, itd.) i lokalnih abiotskih i biotskih činilaca, odnosno od stepena samoprečišćavanja. Ovakvo stanje je izuzetno nepovoljno sa gledišta turizma, ribarstva i marikulture, ali takođe i sa stanovišta ljudskog zdravlja.

Važno je istaći da su rađene i analize pesticida i ostalih teratogenih i kancerogenih supstanci u obalnom dijelu mora, ali nije utvrđeno njihovo prisustvo.

Dosadašnjim istraživanjem došlo se do podataka da vode priobalnog mora nisu zagađene naftom i njenim derivatima.

Teški metali u priobalnim marinskim sedimentima uglavnom se nalaze u rasponu koncentracija konstatovanih za Mediteran i ostala mora. U sedimentima na crnogorskom primorju, nešto su povišene vrijednosti kadmijuma i olova.

U užem području predmetnog objekta ne postoje stalni vodeni tokovi ni izvori.

Na osnovu ovakvih hidrogeoloških svojstava terena, može se zaključiti da režim podzemnih voda ne može uticati na sami objekat. Moguće probleme pri izgradnji objekta mogu izazvati atmosferske padavine u vidu kiša jačeg inteziteta.

Snabdijevanje turističkih vila biće vodom iz gradskog vodovoda.

Izvorišta vode

U budvanskom vodovodu voda se obezbjeđuje sa izvora Reževića rijeka, izvora Dobre vode (Zagradac) u Buljarici sa Podgorskog vrela, i u manjim količinama sa izvora Smokovijenac, Sopot, Piratac i Loznica. Podgorska vrela primarno se koriste za snabdijevanje vodom Cetinja.

Izvor Reževića rijeka

Slivno područje Reževića rijeke površine oko 25 km, koja obuhvata dio Paštrovske planine u dubini do visova V. Trojice i Meteriza izgrađeno je od karstifikovanih krečnjaka mezozojske starosti. Umjesto klasičnog zahvata iz 1958. godine, zahvatanje karstnih izdanskih voda Reževića rijeke 70-tih godina izvršeno je potkopom dužine 374 m, ispod primarne zone isticanja na koti 67,70 m sa završetkom u skaršćenim krečnjacima na koti 73 m.

Primarno mjesto isticanja vrela je na kontaktu fliša srednjotrijaske starosti i krečnjaka jurske starosti na koti 88-89 m. Izradom podzemne kaptate u potkopu omogućeno je zahvatanje cjelokupnih količina izdanskih voda, koje su isticale na tipičnom kontaktu fliša i krečnjaka, koji je maskiran drobinom. U poređenju sa prethodnom površinskom kaptajžtom (iz 1958. godine) povećana je izdašnost izvorišta u hidrološkom minimumu, tako da se može računati sa Q_{min} oko 55 l/s. Izdašnost izvora varira u širokom rasponu. Ekstremni proticaji iznose i preko 10 m³/sek. Srednja izdašnost iznosi oko $Q = 1,60$ m³/s.

Proticaji na izvoru su sistematski praćeni u periodu 1969-71. godine, kada su registrovane ekstremne, maksimalne i minimalne vrijednosti:

1969. god. $Q_{max} = 10,36$ m/s $Q_{min} = 95$ l/s

1970. god. $Q_{max} = 7,89$ m/s $Q_{min} = 65$ l/s

1071 god. $Q_{max} = 7,89$ m/s $Q_{min} = 55$ l/s

Prema raspoloživim podacima o obavljenim analizama osnovne su kvalitativne karakteristike sirove vode ovog izvorišta.

Bakteriološki nalazi ukazuju na izolovane bakterije kao: *Escherichia coli*, *Escherichia freundii*, što obavezuje na optimalnu dezinfekciju vode.

Gravitaciono područje ovog izvorišta je rijetko naseljeno, uglavnom je pod goletima i niskim rastinjem.

Zona neposredne zaštite je ograđena, ali obuhvata samo sabirni bazen i crpnu stanicu, a ne i zahvatni objekat. Ostale zone sanitarne zaštite nisu propisane.

Izvorište Sjenokos

Zbijeni tip izdani formiran je u okviru aluvijalnih sedimenata Sjenokosa u dolini Orahovštice odnosno njene pritoke Velje rijeke. Slivno područje Sjenokosa poklapa se praktično sa slivom

vodotoka Orahovštice uzvodno od HS "Otočac". Glavni, uzvodni dio sliva poklapa se sa slivom Podgorskog vrela. Nizvodni, vlastiti dio sliva prostire se do Gračana, odakle se vode dreniraju dolinom potoka Učak.

Terani sliva Sjenokosa površine oko 53 km² izgrađeni su pretežno od karstifikovanih dolomitičnih krečnjaka i dolomita gornjotrijaske starosti. Samo ležište izdanskih voda Sjenokosa, nalazi se istočno od Podgora u dolini Velje rijeke. To je ravničarski dio terena površine oko 1,0 km², sa visinskim položajem između 95 i 105 m. Formirano je u okviru kvartarnih aluvijalnih sedimenata debljine od 8-27 m, u okviru kojih je zastupljen zbijeni tip izdani sa slobodnim nivoom i pod pritiskom.

Donju granicu izdani čine nepropusni sedimenti fliša srednjotrijaske starosti. Izdani se prihranjuje vodama atmosferskih taloga, podzemnim doticajem iz obodnih krečnjačkih terena i infiltracijom iz površinskih vodotoka Velje rijeke, Učka, Vrela i Smokovijenca.

Filtracione karakteristike vodonosne sredine, čija je prosječna debljina 10-12 m su promjenljive u zavisnosti od granulometrijskog sastava aluvijalnih sedimenata i procentualnog učešća glina u njima. Koeficijenti filtracije kreću se najčešće u granicama od 6,0 x 10⁻⁶ cm/s do 8,1 x 10⁻⁴ cm/s a brzina kretanja izdanskog toka, na području Sjenokosa u granicama 2-6 m/dan.

U skladu sa zakonskim obavezama izvorište nije zaštićeno: nisu propisane zone sanitarne zaštite, a nije izvedena ni osnovna zaštita zahvatnih bunara postavljenjem ograde.

U vlastitom donjem dijelu sliva nalaze se sela Gračani i dijelom Radomir, a sliv presjeca i put Podgorica-Rijeka Crnojevića. Sanitarna zaštita osnovnog sliva, koji pripada i Podgorskim vrelima tretira se u okviru mjera zaštite tog izvorišta (vodovod Cetinja).

Izvor Zagradac

Na sjeveroistočnom rubu Naluškog polja (Buljarice) oko vrha zvanog Gradac, nalazi se izvorski horizont dug preko 100 m. Ovi izvori koji se javljaju na visine oko 10 m imaju sliv veličine oko 6-7 km² u sjevernom zaleđu Naluškog polja (do Gočeg i Kosića brda) u terenima sa kotama koje prelaze 700 m i u kojim se nalazi ležište podzemne vode u obliku razbijene karstne izdani.

Izvor Smokovijenac

Izvor Smokovijenac nalazi se sjeverno od naselja Drobnići, ispod magistralnog puta Petrovac-Budva. Istice na kontaktu nepropusnih sedimenata fliša srednjotrijaske starosti i krečnjaka trijanske starosti, na koti oko 85 m. Minimalna izdašnost izvora iznosi oko 5 l/s.

Bojenjem ponora u Mokrim livadama na Paštrovskoj planini (na koti 605 m) utvrđena je veza sa ovim izvorom. Slivno područje ovog izvorišta površine oko 4-5 km² izgrađeno je pretežno od tektonski polomljenih skaršćenih krečnjaka gornjotrijaske starosti.

Na osnovu ispitivanja sirove vode izvora koja su vršena tokom 1979. godine, pregledom 4 uzorka utvrđena je prosječna temperatura vode 12,1 °C i pH vrijednost 7,55. U vodi je veoma nizak sadržaj organskih supstanci, ali je konstatovana bakteriološka nesipravnsot vode.

U okviru ovih ispitivanja nije registrovana povećana mutnoća, iako je prema podacima iz ranijih godina bilo takvih pojava.

Sliv se prostire u brdskom nenaseljenom prostoru. Neposredno iznad izvora prolazi vrlo frekventan magistralni put zbog čega postoji opasnost od mogućeg incidentnog zagađenja.

Kaptažni objekat je ograđen; zone sanitarne zaštite međutim, nijesu definisane.

Izvor Sopot

Izvor Sopot se nalazi neposredno iznad jadranskog puta na sjevernom obodu Naluškog polja u Buljarici na koti 45 mm. Vode ovog izvora izbijaju na kontaktu vodonepropusnih eruptivnih stijena u podini i vodopropusnih krečnjaka u povlati. Slivno područje ovog karstnog vrela nije pouzdano definisano. Izdašnost izvora je u minimumu između 5 i 10 l/s.

Vode vrela Sopot su bez boje, ukusa i mirisa sa temperaturom od oko 12 °C pri pH=7,9.

Mineralizacija je između 350 i 400mg/l, Ca=24mg/l, Mg=9,76mg/l, Na=3,6mg/l, HCO₃=219,6mg/l, SO₄=20mg/l, Cl=14,2mg/l.

Vode ove izdani pripadaju magnezijumkalcijum-hloridnohidrokarbonatnom tipu voda.

Koncentracija ukupnog gvožđa je 0,3mg/l o čijem porijeklu za sada nema dokaza.

Sliv izvora je malo nastanjen. Zone sanitarne zaštite nisu definisane.

Izvori Piratac i Loznica

Izvori Piratac i Loznica ističu na kontaktu sedimenata fliša koji izgrađuju šire područje Lapčića i Stanišića i krečnjaka zaleđa koje izgrađuje šire područje Mainskog vrha, Širokih Strana i Brajića.

Izvor Piratac ima zajednički sliv sa izvorom Bukovik, pri čemu je koncentracija izdanskih voda ka ovom izvoru, koji je najniži.

Izdašnosti ovih izvora su male i iznose kod oba izvora približno oko 3 l/s.

Mjere sanitarne zaštite ovih izvora nisu propisane. U malim po površini slivovima nalaze se relativno velika seoska naselja (Lapčići iznad Piratca i Brajići iznad Loznice), a pored toga oba sliva presjeca magistralni put Budva-Cetinje, zbog čega su vode tih izvora izložene stalnoj opasnosti od zagađenja, koja su i utvrđena u uzorcima koje su dostavljali pojedini korisnici.

Opština Budva je priključena na regionalni vodovod kojim se iz Skadarskog jezera snabdjeva crnogorsko primorje.

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

Ovo područje u pravom smislu riječi predstavlja dio Crnogorskog primorja sa izuzetno povoljnim klimatskim prilikama koje su uslovile nastanak i razvoj veoma zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Može se reći da floru primorja karakterišu mnogobroni endemi, rijetke vrste te su zbog toga zaštićene. Zatim, mediteranski florni elementi koji ulaze u sastav halofitne i psamofitske vegetacije ili izgrađuju zimzeleni pojas makije te raznovrsna dekorativna flora. 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 budvanske rivijere.

Na osnovu Zakona o zaštiti prirode („Sl. list CG”, br. 54/16), na području Budve pod zaštitom su;

Brdo Spas površine 131 ha.

Rezervati prirodnog predjela-šljunkovite plaže: Mogren u Budvi 2ha, Plaža Jaz 4ha, Slovenska plaža 4ha, Rafailovići 5ha, Pržno 2ha, Miločer 1ha i Sveti Stefan 4ha.

Šira oblast sadrži mediteranski tip degradirane termofilne vegetacije. Dobar dio biljnog pokrivača je alohton, tj. nastao pod antropogenim uticajem (čempres i bor) te u skladu sa ovim nema veći značaj za zaštitu. Na ovom području se može očekivati prisustvo vrsta roda *Ophrys* (pčelice) koji je zakonom zaštićen u Crnoj Gori. Obzirom da do sada nijesu vršena detaljna terenska istraživanja područja, prisustvo ovih vrsta nije potvrđeno.

Na tretiranom području mogu se sresti pojedinačni primjerci drvenaste mlječike (*Euphorbia dendroides*). Ova vrsta je zaštićena u flori Crne Gore, a njena staništa prepoznata kao međunarodno značajna na Habitat direktivi.

Uski primorski pojas odlikuje raznovrsnost staništa i životinjskih zajednica od kojih su tri posebno značajne za naš prostor, odnosno kojim pripada prostor od Jaza do Žute grede, a to su staništa i zoocenoze zone morskih talasa, pješćanih plaža i makije.

Staništa i zoocenoze udara morskih talasa obuhvataju pojas koji se direktno naslanja na morsku obalu. To je pojas širine 2-3 metra. Karakteristični elementi su predstavljeni vrstama: gastropoda (posebno su značajni predstavnici kodova *cardium* i *patella*) i školjki (*bivalvia*). Ove vrste pripadaju mediteranskom zoogeografskom elementu. Od kopnene faune prisutne su ptice.

Staništa i zoocenoze pješćanih plaža: Posebno je značajna fauna morskog interscijala (*psamuna*) u kome dominiraju predstavnici harpatikoidnih copepoda i halacaridnih acarina. U zoni makije, gariga i kamenjara brojna je fauna mediteranskih vrsta, naročito insekata iz grupa *orthoptera*, *coleoptera* i *diptera*, gmizavaca (*reptilia* sa većim brojem balkanskih endemita) i mnoštva termofilnih vrsta ptica pjevačica. Od sisara karakteristično je prisustvo šakala.

Pregled osnovnih karakteristika pejzaža

Budvanska rivijera se prostire u dužini od oko 25 km i zauzima središnji dio Crnogorskog primorja, površinom od 122 km². Zbog mnoštva uvala, pješćanih žala, rtova, ostrvca i živopisnih naselja uz samu obalu, nazvana je "Rivijerom pješćanih plaža". Sva je okrenuta morskoj pučini, bogata mediteranskim rastinjem.

Zaleđem Budvanske rivijere prostiru se planinski masivi Lovćena, koji je čuvaju od hladnih sjevernih vjetrova i uslovljavaju blagu mediteransku klimu, koja ostavlja prijatan utisak na svakog posjetioca koji je došao da uživa u ljepotama ovog podneblja.

Sjedište rivijere je Budva, jedno od najstarijih naselja na Jadranu, sa Starim gradom, koji se pominje u pisanim izvorima još u 5. vijeku prije naše ere.

Posebnu draž Rivijere čini četrdesetak naselja, zaseoka, sela, među kojima su Bečići, čija je plaža 1935. godine u Parizu proglašena za najljepšu u Evropi, zatim Miločer – nekadašnjakraljevska rezidencija, jedinstveni grad – hotel, Sveti Stefan, Petrovac – Lastva, koji se po prvi put pominje u "Ljetopisu popa Dukljanina " u 12. vijeku.

Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta. Iz naprijed konstatovanog, može se zaključiti da nijesu potrebne dodatne mjere zaštite niti uslovi uređenja prostora sa stanovišta zaštite prirodnih dobara i nepokretnih kulturnih dobara.

Obaveza Nosioca projekta je da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na ostatke materijalnih i kulturnih dobara obustavi radove i o tome obavjesti nadležni organ za zaštitu spomenika i kulturnih dobara.

Važno je istaći blizina zaštićenog prirodno dobro -mora.

U bližoj i široj okolini predmetnog objekta nema zaštićenih dobara kulturno-istorijske baštine. Na osnovu *Zakona o zaštiti prirode* („Sl. list CG”, br. 54/16), na području Budve pod zaštitom su sledeći objekti:

Brdo Spas površine 131ha.

Rezervati prirodnog predjela-šljunkovite plaže: Mogren u Budvi 2ha, Plaža Jaz 4ha, Slovenska plaža 4ha, Rafailovići 5ha, Pržno 2ha, Miločer 1ha i Sveti Stefan 4ha.

Na samoj lokaciji ne postoje objekti kulturno-istorijske baštine.

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

Opština Budva prema popisu iz 2011. godine ima 19.218. stanovnika i to 9.224 muškaraca ili 48% i 9.994 žena ili 52%.

Budva je jedna od opština u Crnoj Gori koja ima stalan porast broja stanovnika dijelom usled prirodnog priraštaja a posebno usled stalnih migracionih kretanja. Prirast stanovništva je karakterističan za sve opštine južne regije, ali je najviše izražen upravo u Opštini Budva. Realno je očekivati stalan porast broja stanovnika i u narednom periodu računajući da je Budva « prestonica crnogorskog turizma » i da pruža velike šanse za zapošljavanje u oblasti turizma i uslužne djelatnosti.

Uporedni pregled broja stanovnika u Opštini Budva nakon Drugog svjetskog rata

Uporedni pregled broja stanovnika 1948,1953,1961,1981,1991,2003,2011.											
Naziv naselja	Broj stanovnika										
	Po metodologiji ranijih popisa								Po novoj metodologiji		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2011	1991	2003	2011
Budva	3.825	4.364	4.834	6.106	8.632	11.717	16.146		11.547	15.909	19.218

Broj stanovnika u Opštini Budva po popisu iz 2011

	Stanovništvo/Population			Struktura stanovništva prema polu / Population structure by sex	
	ukupno/ Total	muško/ Male	žensko/ Female	muško/ Male	žensko/ Female
CrnaGora (MNE)	620029	306236	313793	49.39 %	50.61%
Budva	19218	9224	9994	48%	52%

Komponente porasta stanovništva Crne Gore u period 1991-2003 po regijama

	Crna Gora	Sjeverna regija	Središnja regija	Južna regija
	Broj stanovnika			
1991 (def 2003)	593504	212377	254860	126267
2003 (def 2006)	633985	198647	285643	146695
	U period 1 apr. 1991 – 31.okt. 2003.			
Rast stanovništva	40481	- 13730	30783	23428
Prirodni priraštaj	50126	18050	25148	6929
Migracioni saldo	➤ 9645	-31780	5635	16499
	Na 1000 stanovnika (prosječno godišnje)			
Rast stanovništva	5,2	-5,3	9,1	13,5
Prirodni priraštaj	6,5	7,0	7,4	4,0
Migracioni saldo	-1,2	-12,3	1,7	9,5

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

U najbližem okruženju se, na udaljenosti od oko 90 m, nalaze porodična kuća i objekat u službi turizma. Malo dalje prema brdu a pogotovo sa donje strane magistrale nalaze se više porodičnih kuća i objekata u službi turizma na udaljenosti od oko 200 m i više. Stanica za točenje goriva je udaljena oko 180 m. Predmetna lokacija je vazdušnom linijom udaljena od mora oko 280 m.

U okolini predmetnog projekta se nalaze svi infrastrukturni objekti: saobraćajnice, vodovodna mreža, elektromreža, nn mreža i sl.

c) Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcione karakteristike ovog lokaliteta su relativno dobre, s obzirom na lokaciju, ali ih treba racionalno koristiti.

Predmetna lokacija je udaljena oko 280 m vazdušne linije od mora.

U blizini se nalaze brdska i planinska područja.

Ovo područje u pravom smislu riječi predstavlja dio Crnogorskog primorja sa izuzetno povoljnim klimatskim prilikama koje su uslovile nastanak i razvoj veoma zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Može se reći da floru primorja karakterišu mnogobroni endemi, rijetke vrste te su zbog toga zaštićene. Zatim, mediteranski florni elementi koji ulaze u sastav halofitne i psamofitske vegetacije ili izgrađuju zimzeleni pojas makije te raznovrsna dekorativna flora. 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 budvanske rivijere.

Predmetna lokacija ne pripada zaštićenom području.

Predmetno područje se nalazi u slabo naseljenoj zoni.

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

3. OPIS PROJEKTA

a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta

Glavni projekat je urađen na osnovu UTU-va i projektnog zadatka investitora. Površina urbanističke parcele je **2231,00 m²**, prema planu i na osnovu UT uslova, indeks zauzetosti je 0.20, dok je indeks izgrađenosti 0.40. Shodno tome BRGP iznosi **1100.00m²**. Maksimalan broj korisnih etaža je tri, odnosno objekata je **Su+P+1**. Na osnovu urbanističko tehničkih uslova na zadatoj urbanističkoj parceli postavljena su **četiri turistička objekta-vile**.

LOKACIJA OBJEKTA

Na predmetnoj urbanističkoj parceli 48, koja je sastavljena od dijela katastarske parcele 1825 i 1826 K.O. Reževići I, predviđena je izgradnja četiri turistička objekta-vile. Objekti se nalaze u okviru turističkog naselja, odnosno u okviru LSL Krstac, K.O. Reževići I. Spratnost objekata koja je data planom je Su+P+1 i uslovljena je konfiguracijom terena i spratnošću okolnih objekata, a spratna visina je tri metra.

Objekti su locirani na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca 153.15 m/nv, a spušta se do cca 142.00m/nv, što znači da je visinska razlika cca 11.15 m/nv.

Nagib se prostire u pravcu sjever-jug (od najvisočije do najniže kote terena).

Objekti su postavljeni u skladu sa terenom, tako da se kote prizemlja razlikuju. Kota prizemlja za vilu 1 je na ±0,00(149.90), kota prizemlja za vilu 2 je na ±0,00(149.90), kota prizemlja za vilu 3 je na ±0,00(146.30), a kota prizemlja za vilu 4 je na ±0,00(146.90) . Svaka vila je projektovana kao samostojeći objekat sa složenim kosim krovom i vodilo se računa da se vizuelno uklopi u ambijentalnu cjelinu i materijalizacijom podsjeća na stare seoske nasebine ovog plana.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE - DISPOZICIJA PROSTORA

U granicama predmetne urbanističke parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti I izgrađenosti, postavljena su četiri turistička objekta-vile. Objekti su projektovani tako da se dvije vile razlikuju u potpunosti, dok su preostale dvije ogledalne varijante istih. Spratnost vila je Su+P+1 koja je usklađena sa konfiguracijom terena i spratnošću okolnih objekata, a spratna visina svake etaže je 3,00 metra. Krovovi objekata su složeni kosi krovovi, sa nagibom od 23 stepena, a krovni pokrivač je mediteran crijep. Suteran objekata je dijelom smještajni dio, a dijelom tehnička etaža.

Svaka vila je rađena kao samostalan objekat tako da se u okviru nje nalaze po dvije stambene jedinice, odnosno dva apartmana, koja su funkcionalno podijeljena po vertikali. Svaki apartman ima svoj zaseban ulaz. Glavni ulaz za svaki apartman je zaseban i nalazi se na prizemlju, a obezbijeđen je i dvorišni izlaz u suterenu.

U okviru suterena vile 1, odnosno u okviru svakog apartmana na nivou suterena smješteno je stepenište koje direktno izlazi na hodnik preko kojeg se pristupa kuhinji i trpezariji. Takođe je odatle obezbijeđen i prilaz tehničkom dijelu suterena, odnosno tehničkoj prostoriji-ostavi (koja ne ulazi u obračun BRGP). Neto površina stambenog suterenskog dijela apartmana 1

iznosi 25.88 m², dok je neto površina apartmana 225.87 m². Neto površina kompletne stambene suterenske etaže je 51.75 m², a bruto površina je 74.56 m². Ukupna neto površina (stambeni i nestambeni dio) suterenskog dijela apartmana 1 je 37.09 m², dok je ukupna neto površina apartmana 2 37.58 m². Ukupna neto površina stambenog i nestambenog dijela suterena je 74.57 m², dok je ukupna bruto površina kompletnog suterena 102.34m².

U okviru prizemlja, odnosno u okviru svakog apartmana je organizovan ulazni hol sa stepeništem, kao i sa gostinjskim toaletom. Iz ulaznog hola se pristupa velikom dnevnom boravku, kao i radnoj sobi. Dnevni boravci izlaze na malu natrivenu terasu, kao i na zelenu krovnu baštu. Prizemlje je preko terenskog stepeništa povezano sa suterenskim dijelom objekta. Neto površina apartmana 1 na nivou prizemlja iznosi 42.37 m², dok je neto površina apartmana 2 41.54m². Ukupna neto površina prizemlja je 83.92 m², a bruto površina prizemlja je 106.06m². Na spratu objekta, odnosno u okviru svakog apartmana, postavljeno je stepenište sa hodnikom, iz kojeg se direktno pristupa sobama (dvije dvokrevetne sobe), kao i zajedničkom kupatilu. Neto površina apartmana 1 na nivou prvog sprata iznosi 37.22 m², dok je neto površina apartmana 2 37.72 m². Ukupna neto površina prvog sprata je 74.94 m², a bruto površina je 94.32 m². Ukupna neto površina stambenog dijela apartmana 1 je 105.48 m², dok je površina apartmana 2 105.13 m². Ukupna neto površina stambenog dijela objekta je 210.61 m², a bruto površina stambenog dijela je 274.94 m².

Ukupna neto površina (stambeni i nestambeni dio) apartmana 1 je 116.69 m², dok je površina apartmana 2 116.85m². Ukupna neto površina kompletnog objekta je 233.53 m², a bruto površina je 302.72 m².

Kompletan objekat pozicioniran je tako da se što više uklopi u postojeći teren, orjentisan je sjeverozapad-jugoistok, tako da svaki pogled iz objekta bude usmjeren ka moru.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao masivni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 16cm, dok je podna ploča debljine 12cm. Ploča stepeništa je kosa ploča debljine 16cm. Grede su širine 20 cm, a visina im iznosi 45cm. Temelji su trakasti dimenzija: širine od 90 cm i visine 45cm, postavljeni su u istoj ravni. Predviđena su dva jednovodna kosa krova koji se prostire preko zadnje AB tavanice koja ima debljinu 16cm I predviđen je sa svim slojevima za hidro i termo izolaciju. Krov je porkiven mediteran crijepom, koji je karakterističan za ovo podneblje, kao i koji je dat po uslovima. Nosivi zidovi su od giter blokova= 20cm, dok su zidovi ispune debljine od 10-20cm. Svi spoljni zidovi su zaštićenitermoizolacijom, ali im se razlikuje završna obrada. Postoje dva tipa završne obrade fasadihzidova, jedan dio fasade predviđen je da bude u kamenu, a drugi je demit fasada. Pregradni zidovi su predviđeni od šuplje opeke debljine 10 do 20cm, a zidaju se u produžnom malteru. Ventilacije koje izlaze na krovu su obziđivane šupljom opekcom debljine 10cm.

SPOLJNA I UNUTAŠNJA OBRADA OBJEKTA

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasada će ukompletu biti u kamenu. Kamena fasada je sastavljena od kamenih ploča različitih dužina i širina, ali je njihova debljina 3 cm. Kamen mora da bude otporan na atmosferske i ostale uticaje, a ta otpornost se postiže temeljnom pripremom kao i odgovarajućim slojem u podlozi. Kamen se polaže na specijalan lijepak u sklopu kojeg je armaturna mreža i koji omogućava dobro prijanjanje na podlogu. Boja kamena je izbor investitora, a predlaže se neka krem nijansa sa mat završnom obradom i vidnom teksturom. Osnovu demit fasade čini

tvrdopresovana kamena vuna čija je debljina 5cm i koja ima mnogo bolje karakteristike od stiropora. Ona se lijepi za dobro obrađenu podlogu odgovarajućim lijepkom, a zatim se na nju postavlja zaštitna mrežica. Spojevi dvije mrežice se rade se preklopima 10%. Površina se zatim gletuje poglogom za završni sloj, a to je u ovom slučaju bavalit koji ima svijetlo krem boju, koja je skoro pa bijela. Završni malter mora imati UV stabilizator koji će garantovati postojanost nijanse dugi niz godina. Drvene (fasadne) ploče koje se koriste za izradu ventilisane fasade su ustvari pod velikim pritiskom presovani lamilirano drvo koje je dodatno zaštićeno raznim premazima kako bi uspješno podnosili različite ekstremne vremenske uslove. Krov objekta je sastavljen od jednovodovdskih kosih krovova, koji su denivelisani, a završni sloj krova je mediteran crijep. Što se tiče unutrašnjosti, svi prostori su bojani disperznim bojama, osim onih koji imaju posebnu namjenu.

ZIDARSKI RADOVI

Zidarske radove izvesti u svemu prema projektu. Eventualne izmjene materijala ili način izvođenjatokom gradnje moraju se izvršiti isključivo pismenim dogovorom sa Projektantom i Nadzornimorganom. Opeka za zidanje mora biti kvalitetna i odgovarati propisima. Zidati treba u potpuno horizontalnim redovima bez sitnih parčadi manjih od 1/4 opeke, sa pravilnim vezama. Spojnice su debljine 1cm i dobro su ispunjene malterom a naročito vertikalne. Spojnice spolja ostaviti malo upuštene za bolju vezu maltera prilikom malterisanja. Malter mora odgovarati tačno razmjeri po količinama materijala označenim u pozicijama, a čvstoća i kvalitet mora odgovarati propisima JUSa.

Pijesak mora biti čist bez organskih primjesa. Kreč mora biti dobar i propisno odležan, i kvalitetmora odgovarati standardima. Pri zidanju opekom na visokim temperaturama, prije ugradnje opeku skvasiti. Svježe zidove treba zaštititi od uticaja visoke i niske temperature i atmosferskih nepogoda. Spravljanje maltera vršiti tačno po propisima sa kvalitetnim pijeskom. Za malterisanje koristiti oštri riječni pijesak. Prije početka malterisanja, opeke na zidovima moraju biti čiste a fuge udubljene kako bi malter bolje prionuo za zid. Posebnu pažnju treba obratiti betonskim površinama-one prethodno moraju biti dobro očišćene i naprskanecementnim mlijekom. Malterisanje vršiti u tankim slojevima dok se ne postigne tražena debljina.Sve omalterisane površine moraju biti ravne i glatke - bez udubljenja i ispućenja, a ivice pravilne I oštre.

Fasadni zidovi su od giter termo blokova dimenzija 380x200x238mm, a zidaju se u produžnom malteru. Unutrašnji pregradni zidovi su debljine od 10 do 20cm. Pregradni zidovi debljine 20 cm zidaju se od giter blokova dimenzija 380x200x238mm u produžnom malteru. Zidovi debljine 10cm zidaju se blok opekom takođe u produžnom malteru. Obziđivanje ventilacionih kanala koji izlaze iz krova se radi uz pomoć šuplje opeke debljine 10cm.

Malterisanje unutrašnjih vertikalnih i horizontalnihpovršina vršiti produžnim malterom 1:2:6 u dva sloja sa finim perdašenjem površina i finom obradom ivica. Prije malterisanja sve površine prskati cementnim mlijekom. Malterisanje raditi nakon polaganja grubih instalacija.

INSTALACIONI KANALI

Obziđivanje instalacionih kanala unutar objekta vršiti gips kartonskim pločama d=5,00, a iznadkrovne ploče obziđivanje vršiti uz pomoć šuplje opeke d=10,00cm.

Zidanje "šunt" ventilacionih kanala raditi u produžnom malteru 1:2:6.

Ventilacione elemente oslanjati na međuspratnu konstrukciju za svaku etažu.

Pri izvođenju kanala za provjetravanje pridržavati se odredaba Pravilnika o tehničkim mjerama I uslovima za provjetravanje sistema sabirnih kanala.

Pri izradi kanala za provjetravanje treba obratiti pažnju na sljedeće:

- prije zidanja elemente nakvasiti
 - cementni malter nanositi sa gornje i donje strane
 - malter koji izađe van spojnice sa unutrašnje strane obavezno skinuti, na taj način obezbijediti unutar kanala glatku i ravnu površinu radi pravilne cirkulacije vazduha.
- Radi boljeg funkcionisanja kanala za odvod vazduha predvidjeti izlaz iz krova, samo u širini primarnog kanala.

HIDROIZOLACIJA

Izolaterske radove izvesti u svemu prema projektu, opisima i važećim propisima i normama u građevinarstvu. Horizontalnu hidroizolaciju raditi na kvalitetnoj podlozi, a vertikalnu izvesti uz zid minimum 10cm, ako se projektom i pozicijom ne traži veća visina. Sve pozicije izolaterskih radova moraju biti izvedene stručno i kvalitetno sa kvalifikovanom radnom snagom i odgovarajućim alatom, kao i sa materijalom koji odgovaraju tehničkim propisima i standardima. Slojevi izolacije se ne smiju polagati preko betonske podloge ako nije završen proces vezivanja u betonu. Prijedobro i pažljivo očistiti od svih nečistoća. Potrebno je uraditi sledeće hidroizolacije:

- horizontalna hidroizolacija ispod podova na tlu u suterenu tipa Kondor 4-varen sa preklapima sa prethodnim premazom bitulitom. Hidroizolaciju raditi preko lakoarmirane betonske ploče i podići uzzidove za 5 do 6 cm.
- horizontalna hidroizolacija ispod podova u mokrim čvorovima. To je jednokomponentni, besadržaja rastvarača, tečni hidroizolacioni proizvod, koji formira vodonepropusnu, fleksibilnu membranu otpornu na stvaranje pukotina ispod čvrstog zaštitnog sloja.
- horizontalna hidroizolacija terasa. To je jednokomponentni, bez sadržaja rastvarača, tečni hidroizolacioni proizvod, koji formira vodonepropusnu, fleksibilnu membranu otpornu na stvaranje pukotina ispod čvrstog zaštitnog sloja.
- vertikalna hidroizolacija zidova u suterenu tipa Kondor 4-varen sa preklapima sa prethodnim namazom bitulitom.
- vertikalna zaštita hidroizolacije ukopanih zidova objekta od čepaste folije.
- parna brana iznad krovne ploče (iznad geotekstil), prema detalju.
- vodonepropusne-paropropusne izolacije preko termoizolacije krovne površine. To je troslojna hidroizolaciona membrana. Proizvodi se toplim presovanjem polipropilenskog netkanog tekstila sa difuznim filmom.

TERMOIZOLACIJA

Termoizolacija je predviđena kao zaštita kako od gubitka toplote tako i od prekomjernog zagrijavanja, što je uslovljeno i I klimatskom zonom kao važan uslov za obezbeđenje odgovarajućih uslova za život. Kako bi ovi uslovi bili ispunjeni predviđeno je postavljanje termoizolacije u podovima prostorija čija ploča je najbliža zemlji i na krovnoj ploči od presovanog tervola ili tvrdo presovane kamene vune odgovarajuće debljine u svemu prema datim detaljima.

Objekat treba da bude potpuno termički izolovan tj treba da bude uokviren termo izolacijom kako ne bi došlo do pojave „termo mosta“, a samim tim do pojave kondezacije unutar prostorija.

Potrebno je uraditi sledeće termoizolacije:

- termoizolacija od TP stirodura $d=3\text{cm}$, na površini podne ploče suterena, u prostorijama definisanim u projektu. Ispod i iznad stirodura postaviti po jedan sloj PVC folije.
- termoizolacija od TP tervola $d=8\text{cm}$, na površini ploče terase, iznad zatvorenog prostora. Ispod i iznad tervola postaviti po jedan sloj PVC folije.
- termoizolacija od TP tervola $d=3\text{cm}$, na donjoj površini ploča preko kojih ide završni sloj fasade.
- termoizolacije od tvrdopresovane kamene vune $d=7\text{cm}$, na površini krovne ploče objekta
- termoizolacije od tvrdopresovane kamene vune $d=3\text{cm}$, na površini krovne ploče objekta
- termoizolacija na ukopane temeljne zidove, u kontaktu sa tlom i zbog termoizolacija prostorija, termoizolacione ploče, stirodur $d=5\text{ cm}$, od ekstrudirane polistirolske pjene, mase 33 kg/m^3 . Ploče postaviti po projektu, datim detaljima i uputstvu projektanta.
- termoizolacija na fasadnim zidovima od tvrdo presovane kamene vune $d=5\text{cm}$, koji su pokriveni kamenom kao finalnim slojem.

ZVUČNA IZOLACIJA

Zvučna izolacija se postavlja na svim pločama unutrašnjih prostorija, osim onih koje leže na tlu.

Ona se koristi za izradu plivajućih, a to su podovi koji se na noseću konstrukciju ne oslanjaju direktno, već su od nje odvojeni zvučno-apsorbirajućom izolacijom koja prigušuje zvuk i smanjuje širenje zvučnih talasa unutar objekta. Potrebno je odraditi sledeće tipove zvučne izolacije:

- zvučna izolacija preko AB ploča na spratnim etažama od stirodura $d=3\text{cm}$.
- mehanička zaštita zvučne izolacije jednim slojem PVC folije, koja ujedno i služi da razdvoji zvučnu izolaciju od cementne košuljice.

OBRADA PODOVA

Podovi od keramičkih pločica.

Izvođač je dužan da prije početka radova dostavi naručiocu ateste za sve materijale koji će biti korišćeni pri izvođenju radova. Atesti moraju biti izdati od ovlašćene ustanove za datu vrstu radova.

Atesti ne smiju biti stariji od godinu dana od dana izdavanja atesta do dana početka izvođenja. Oviopšti uslovi se odnose na oblaganje zidova i podova svim vrstama keramičkih

pločica u unutrašnjosti objekta i izvan njega. Keramičarski radovi moraju biti izvedeni kvalitetno, saodgovarajućom kvalifikovanom radnom snagom, a u skladu sa važećim standardima i tehničkim propisima za izvođenje ove vrste radova. Sav materijal koji se ugrađuje mora biti novneupotrebljivan.

Vezivni materijal-cementni malter i lijepak moraju po kvalitetu da odgovaraju propisima i standardima i da posjeduju ateste. Vezivni materijal se nanosi u debljini predviđenoj normativom ili prospektom deklarisanom tako da obezbjeđuje potpuno i trajno prijanjanje keramike za podlogu i ne smije promijeniti niti oštetiti podlogu. Voda mora biti čista. Lijepak za lijepljenje keramičkih pločica mora biti deklarisan za određenu vrstu radova i atestiran u određenoj ustanovi. Za određene širine spojnice između keramičkih pločica upotrijebiti PVC krstiče koji se prije fugovanja moraju obavezno izvaditi. Prije početka radova obezbijediti da podloga bude pripremljena za prihvatanje vezivnog sredstva i obloge od keramičkih pločica. Kod oblaganja zidova pločicama u cementnom malteru betonske zidove prethodno orapaviti pikovanjem i isprskati cementnim mlijekom od prosijanog šljunka granulacije do 4mm razmjere 1: 1. Oblaganje zidova I podova započeti nakon što su prostorije omalterisane i urađene i ispitane sve instalacije.

Ova vrsta poda predviđa se u svim ulazu, hodnicima, kupatilima, ostavi sa vešerajem, kuhinjama, trpezariji i na terasama.

Podne neglazirane keramičke pločice I klase postaviti na podnoj betonskoj podlozi unutar objekta, u cementnom vlažnom malteru R=1:2 koji se prelijeva cementnom kašom R=1:1.

Obavezno ugraditi pokrivne inoks lajsne na svim prelazima i spojevima različitih vrsta odnosno tamo gdje nije predviđen prag.

Kod postavljanja poda u sanitarijama izvesti nagib prema slivniku (0.5-1 %). Ugradnju zidnih glaziranih keramičkih pločica I klase vršiti na ljepljivoj podlozi za keramiku. U sanitarnim čvorovima keramiku postavljati do plafona, odnosno spuštenog plafona, a u kuhinjama na visini od 1,60m.

Podovi od parketa se polažu u prostorijama gdje je to projektom predviđeno. Upotrijebljeni materijal mora odgovarati svim propisima i standardima. Prije polaganja parketa izvođač je dužan ispitati horizontalnost podloge na kojoj se treba polagati parket. Kod polaganja parketa na betonsku podlogu u asfaltu ili na podlogu od blindita, parketar smije polagati parket samo ako su podloge potpuno suve. Način polaganja daščica prema opisu. Daščice se polažu na pojedine podloge u skladu prema propisima te opštim normama GN 691. Uz zidove položiti drvene letvice ili drvenesokle, izvedene iz istog materijala kao parket.

Podovi od hrastovog parketa predviđeni su u dnevnom boravku i u spavaćim sobama. Parket postavljati na sloju lijepka na prethodno urađenoj podlozi. Potrebno je postaviti i hrastove lajsne obodom podova, a visina lajsne je 10 cm. Nakon ugradnje parketa hoblovati i lakirati u tri postupka bezbojnim lakom. Slog parketa i nivo sjaja po izboru projektanta.

OBRADA ZIDOVA

Izvođač je dužan da prije početka radova dostavi naručiocu ateste za sve materijale koji će biti korišćeni pri izvođenju radova. Atesti moraju biti izdati od ovlaštene ustanove za datu vrstu radova.

Atesti ne smiju biti stariji od godinu dana od dana izdavanja atesta do dana početka izvođenja radova. Molersko farbarski radovi moraju biti izvedeni stručno i kvalitetno sa materijalima koji u svemu odgovaraju tehničkim propisima, normativima i standardima. Gotovi fabrički proizvedeni materijali moraju se upotrijebiti u svemu prema uputstvu proizvođača. Obojene površine moraju biti čiste, bez tragova četki i valjka, boja i ton moraju biti ujednačenog intenziteta, bez mrlja. Boja mora da pokrije podlogu u potpunosti, svi završeci obojenih

površina moraju biti ravni i pravilni, kao I sastavi sa vratima, prozorima i sl. Izvođač je dužan da prije početka radova dobro očisti podlogu od mehaničkih nečistoća, prašine i masnoće.

Izvođač je dužan da podnese ton kartu za odgovarajuće materijale. Izvođač je dužan da uradi probne uzorke veličine 1m² za svaku vrstu bojenja i može da pristupi finalnom bojenju tek po dobijanju saglasnosti nadzornog organa.

Svi zidovi u prostorijama za dnevni boravak, spavaćim sobama, horizontalnim i verikalnim komunikacija, vešeraju i ostavama, moraju biti potpuno vertikalni i ravno obrađeni, gletovani i obojeni disperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Zidovi kupatila su obloženi keramičkim pločicama do visine plafona, koji je gletovan i obojen disperzivnom bojom ili do spuštenih plafona.

Zidovi u kuhinjama su obloženi keramičkim pločicama do visine 1,60m. Zidovi u kuhinjama koji nisu obloženi keramičkim pločicama su gletovani i obojeni disperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

OBRADA PLAFONA

Plafone malterisati produžnim malterom d=2cm i farbati disperzivnom bojom, osim na dijelovima gdje su predviđeni spušteni plafoni i u prostorijama koje zbog svoje namjene zahtijevaju specijalnu obradu.

Spušteni plafoni se rade u prostorijama koje su definisane u projektu, a to su uglavnom prostorije gdje se spuštaju kanalizacione cijevi ispod plafona, pa ih je potrebno sakriti.

Spušteni plafon izvodi se sa CD/UD potkonstrukcijom i Rigips RB ploča d=9,50 mm, koje se pričvršćuju Rigips mašinskim vijcima. Potkonstrukcija se sastoji od CD profila 27/60/27 mm, koji se postavljaju u dva pravca (roštilj konstrukcija) i UD profila 27/28/27 mm koji se postavljaju po obodu.

Kačenje profila za plafon može biti izvedeno preko držača (distancera), vješaljke sa federom ili nonijus držača. Na UD profile lijepi se traka za zvučnu izolaciju. Ako se plafoni rade u mokrim čvorovima upotrebljavaju se Rigips vlagootporne RBI ploče. Spojevi ploča se ispunjavaju, bandažiraju trakom i gletuju pomoću Rigips mase za ispunu spojeva.

STOLARIJA I BRAVARIJA

Stolarija

Nabavka i ugradnja punih unutrašnjih vrata u svemu prema opisu i šemama stolarije iz projekta.

Ram krila vrata je čamovi, ispunjena kartonsko saće a sve obloženo medijapanom d=6mm, obostrano furnirano bukovim furnirom. Završna obrada baje i natur lak u tonu po izboru projektanta. Vrata opremiti potrebnim okovom, brava elzet i obavezno ugraditi tri šarke. Okov po izboru projektanta.

Bravarija

Izvođač je dužan da prije početka radova dostavi naručiocu ateste za sve materijale koji će biti korišćeni pri izvođenju radova. Atesti moraju biti izdati od ovlaštene ustanove za datu vrstu radova.

Atesti ne smiju biti stariji od godinu dana od dana izdavanja atesta do dana početka izvođenja

radova. Nabavka i ugradnja fasadne i unutrašnje bravarije od aluminijumskih plastificiranih profilana blind ramu od čelčnih kutija, ispunna panel i termopan staklo d=4+12+4mm a boja po izboru projektanta. Sve elemente raditi sa termičkim mostom a u svemu prema opisu i šemama bravarije

Okov je eloksiran, prilagođen namjeni. Nabavka i ugradnja fasadne i unutrašnje bravarije od aluminijumskih plastificiranih profila na blind ramu od čelčnih kutija, ispunna panel i termopan staklo d=4+12+4mm, a boja po izboru projektanta. Sve elemente raditi sa termičkim mostom, a u svemu prema opisu i šemama bravarije iz projekta kao i radioničkim crtežima proizvođača, koji su ovjereni od strane projektanta. Okov je eloksiran, prilagođen namjeni.

Sva vrata na objektu imaju istu visinu, dok se širina istih razlikuje. Otvori su uglavnom veliki kako bise objekat bolje povezo sa prirodom i kako bi imao bolje vizure ka moru i okruženju. Spoljna vrata su različiti dužina i predviđena su dvokrilna vrata, jedino su ulazna vrata jednokrilna. Vrata su proizvedena od plastificiranih aluminijumskih profila u boji drveta po izboru projektanta i oblogom od drveta kao dekorativnog dijela na unutrašnjoj strani krila i dovratnika (vrsta i ton drveta po izboru projektanta). Sva vrata na objektu, osim ulaznih, imaju dvoklinu aluminijumsku škuru.

Svi prozori su jednokrilni i krokrilni, ali različiti dimenzija. Prozori su proizvedeni od plastificiranih aluminijumskih profila u boji drveta po izboru projektanta i drveta kao dekorativnog dijela na stranu profila okrenutog prema enterijeru (vrsta i ton drveta po izboru projektanta). Prozori imaju jednokrilnu, odnosno dvoklinu aluminijumsku škuru.

Zaštitna ograda unutrašnjeg stepeništa je od kutijastih profila od nerđajućeg čelika prečnika 3cm, rukohvat je drven prečnika 5cm. . Spojeve i varove očistiti i obrusiti. Razmak između poprečnih šipki ne smije biti veći od 15 cm. Visina ograde je 90cm (računato od gotovog poda). Završna obrada kutijastih profila je mat sjaj. Ograda terasa je izrađena od kamenih stubića dimenzija 7x7cm, preko kojih je postavljena kamenaploča kao okapnik.

LIMARIJA

Prije početka limarskih radova svi prethodni građevinski radovi moraju biti završeni kako bi selimarski radovi odvijali u normalnim uslovima. Gvozdeni djelovi koji dolaze u neposredan dodir sa površinom od pocinkovanog lima moraju biti pocinčani odnosno izolovani olovnim limom. Ekseri izakivci moraju biti od istog materijala kao i lim. Sve podloge preko kojih se postavlja lim moraju biti ravne i pripremljene za rad, kod podloga od betona i maltera moraju biti postavljene drvenepaknice na određenom rasponu kao i krovna lepenka što se obračunava posebno. Nitovanje i lemljenje vršiti kod krovova kod kojih se zahtijeva potpuna vodonepropustljivost. Sve opšivke šire od 50cm moraju biti snadbijevane trapezastim drvenim paknicama na razmaku od 50cm. Širinepokrivke do 50 cm nitovati i letovati. Sve okapnice izraditi širine 3cm odmaknute od zida 4cm, ivice pritegnuti uz zid pocinkovanom žicom i ekserom na razmaku od 25cm. Kod širine preko 50cm učvršćenje vršiti na sredini zida.

Sve sastave kod visećih i ležećih oluka kao i odvodnih olučnih cijevi nitovati i lemiti. Izrada olučnih vertikala o100mm je od pocinčanog lima d=0,55mm, sa izradom obujmica za pričvršćivanje na zid. Takođe je predviđeno i postavljanje sabirnih kotlića od pocinčanog lima d=0,55mm, dimenzija 280/o100, koji se takođe preko obujmica za pričvršćuju na zid.

INSTALACIJE

Predviđena je nabavka i ugradnja savremenih instalacionih sistema kako za instalacije jake i slabestruje, tako i za instalaciju vodovoda i kanalizacije.

SPISAK PRIMENJENIH PROPISA

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (objavljen u "Sl. listu Crne Gore", br. 51 od 22.avgusta 2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", br.23/14)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj24/10)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Sl. list Crne Gore", br. 81/08).

VODOVOD I KANALIZACIJA

Snabdjevanje vodom je priključenjem na gradsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovoma nadležne službe. Unutrašnje instalacije hladne potrošne vode sastoje se od glavnih, razvodnih i usponskih vodova-vertikala. Vodomjeri su smješten u vodomjernom skloništu unutar regulacione linije. Za očitavanje individualne potrošnje vode za vile predviđeni su posebni vodomjeri. Postavljaju se u metalne ormariće u hodniku svakog sprata i u njima su smješteni vodomjeri. Vodovodne cijevi na odgovarajući način antikorozivno, a po potrebi i termički zaštititi.

Radi lake kontrole i zatvaranja pojedinačnih vertikalaa,u slučaju havarije, na horizontalnom dijelu svake vertikale montiraju se propusni ventili sa ispusnom slavinicom. Ventile montirati na pristupačna mjesta,u komunikacionim i zajedničkim prostorijama. Na svakom priključku kupatila i WC-a predviđeni su propusni ventili, a svi uređaji unutar istih, kao i u kuhinjama snabdjeveni su propusnim ventilima sa poniklovanom kapom i rozetom.

Topla potrošna voda

Topla potrošna voda za lokale obezbjeđuje se električnim bojlerima zapremine 80, 10 i 5 litara koji se postavljaju neposredno kod potrošača tople potrošne vode.

Hidrantska mreža

Hidrantska mreža je rješena kao zaseban sistem sa posebnim vodomjerom za hidrantsku mrežu, a prema važećim propisima.

Hidrantske vertikale se montiraju u zidovima, a zidni hidranti se ugrađuju u zidove stepenišnih i komunikacionih prostora na visini 1,00 m od poda do donje ivice ormarića.

Hidranti su smiješteni u tipske limene ormariće, snabdjeveni crijevom od sintetičkih vlakana dužine 15 m, mlaznicom i vertikalom Ø 50 mm. Svaki ormarić mora biti plombiran, obojen crvenom bojom i označen velikim slovom H (hidrant). Smiješteni su na pristupačna i lako uočljiva mjesta i ne smiju se ni na koji način zakloniti.

Kompletan razvod je predviđen od čeličnih pocinkovanih cijevi, a vodi se, pričvršćuje i izoluje po opisu za cijevovod hladne vode.

Hidrostatski pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 5,5 bara i ne zadovoljava potrebe hidrantske instalacije. Iz tog razloga projektovano je postrojenje za povećanje pritiska da može da podmiri potrebe viših dijelova objekta.

Hidraulički proračun hidrantske mreže urađeno je u skladu sa propisima, a rezultati su prikazani u računskom prilogu.

Sanitarno- fekalne vode

Sanitarno- fekalne vode odvođiće se preko biološkog uređaja u upojni bunar.

Sanitarno-fekalne otpadne vode će se prečišćavati na biološkom prečišćaću otpadnih voda. Biološki uređaj za pročišćavanje količine otpadnih voda WC-a, kupaonica, kuhinja i sličnih izvora onečišćenja. Djeluje potpuno prirodno i ne sadrži nikakve električne komponente.

Rezultat je pročišćena voda bez neugodnog mirisa. Materijal, koji je postavljen u prečistač, zamjenjuje prirodnu strukturu tla. Otpadna voda procjeđuje se kroz uređaj i pritom se čisti na potpuno prirodan način. Na uređaju se nastanjuju mikroorganizmi, voda tokom prolazka kroz uređaj obogaćuje se kiseonikom, prirodnom ventilacijom, pomoću vazdušnog kanala –preko biofiltera. Ventilacioni odvod nalazi se u sklopu samog uređaja i nikako se ne postavlja u blizini susjedne parcele.

Nosilac projekta je dužan da sklopiti Ugovor sa ovlašćenom institucijom o redovnom održavanju i servisiranju biološkog prečišćaća otpadnih voda.

Atmosferske vode

Pošto ove vode nijesu opterećene nečistoćama one se direktno ispuštaju na zelene površine

Sanitarni uređaji

Sanitarni uređaji su predviđeni sa standardnim dimenzijama i odgovarajućom armaturom i pratećim priborom prema izboru investitora.

Pri izvođenju radova na instalacijama vodovoda i kanalizacije, pridržavati se priloženih tehničkih uslova i mjera zaštite na radu važećih propisa i uputstava nadzornog organa.

ELEKTRIČNA INSTALACIJA

Električna instalacija je predviđena vodovima tipa PPOO-Y, PP-Y i N2XH-J. Napajanje rasklopnih blokova je kablovima PP-Y i PPOO-Y, odgovarajućeg broja i presjeka žila.

Izbor kablova, broj i presjek žila je izvršen prema predviđenim opterećenjima, a u skladu sa IEC 60364-5-52 i važećim propisima.

Svi horizontalni kablovi postavljaju se dijelom u betonskim pločama i zidovima i dijelom ispod maltera. Vertikalno se usponski vodovi vode u instalacionom kanalu koji je zatvoren gipsom vatrootpornosti 180 min.

RAZVOD I INSTALACIJE

Koncentracija razvoda instalacije je u glavnom rasklopnom bloku obeleženom sa GRB;

Orman GRB je vertikalno podjeljen na dva dijela, dio stambene potrošnje i dio zajedničke potrošnje. Po horizontali je podjeljen na tri dijela, priključno polje, mjerno polje i polje razvoda. U priključnom polju je sabirnički sistem od Cu sabirnica, 5xCu 25x5mm, (u svakom polju), glavni prekidač i odvodnik prenapona.

U mjernom polju su trofazna systemska dvotarifna brojila 400V, 10-40A, vlasništvo Elektrodistribucije.

U polju zajedničke potrošnje je priključno polje sa glavnim prekidačem 40A. U mjernom polju je trofazno brojilo i u razvodnom polju su osigurači i stepenišni automati.

U razvodnom polju su automatski osigurači C25A,3p za svaki apartman i lokal I C40A.

Za svaki apartman je predviđena tipska spratna tabla u termootpronom kućištu sa dim-prozirnim vratima, opremljena ZUDS i automatskim osiguračima.

OSVJETLJENJE

Za osvjetljenje hodnika i stepeništa u depadansu predviđene su nadgradne svjetiljke, okrugle, u PVC kućištu sa PMM kapom i štedljivim sijalicama. Uključenje svjetiljki stepenišnim automatom aktiviranim tasterima u hodnicima.

Za osvjetljenje garaža su predviđene industrijske svjetiljke u PVC kućištu sa PMM kapom i fluo cevima 2x36W, IP40. Uključenje svjetiljki je preko vremenskog regulatora sa dva vremenska perioda, dnevni i noćni. U noćnom režimu je redukovn broj uključenih svjetiljki.

Projektom je predviđen i foto-rele sa foto sondom koji uključuje svjetlosnu signalizaciju visokog objekta i osvjetljenje fasade. Svjetiljka za signalizaciju visokog objekta je crvena bljeskalica i smještena je na krovu.

U hotelskom dijelu su predviđene svjetiljke u garaži, tehničkim prostorijama, kuhinji, stepeništima, sanitarnim čvorovima i hodnicima. U hotelskim sobama, restoranu, recepciji i kafeu su predviđeni samo izvodi za naknadno priključenje svjetiljki prema projektu enterijera.

U garaži, tehničkim prostorijama i kuhinji su predviđene industrijske svjetiljke u PVC kućištu sa PMM kapom i fluo cijevima 2x36W, IP40.

Uključenje svjetiljki je za tehničke prostorije i sanitarne čvorove lokalno, prekidačem u prostoriji.

Uključenje svjetiljki u garaži, hodnicima i stepeništu za goste je centralno, iz recepcije.

GROMOBRANSKA INSTALACIJA

Gromobrankska instalacija je predviđena za zaštitu objekta od neželjenih atmosferskih pražnjenja i predviđena je kao klasična gromobrankska instalacija, Faradejev kavez.

Prema proračunu nivoa zaštite objekat spada u I nivo zaštite.

Kao hvataljke se koriste Al-žica f8mm I "prirodni elementi" tj. limeni opšavi. Na hvataljke se povezuju sve metalne mase na krovu, horizontalni oluci, vođice lifta metalna konstrukcija solarnih panela.

Za zaštitu solarnih panela i spoljnih jedinica klime je predviđen izolovani sistem hvataljki koji se sastoji od vertikalnih štapnih hvataljki međusobno povezanih Al-žicom I povezani na hvataljke .

Glavni odvodi su traka FeZn 20x3mm, položena kroz AB-stubove. Na 1.7 m od kote terena su predviđeni mjerni spojevi izvedeni u tipskoj kutiji.

Veza sa temeljom je pomoću obujmice za oluk i trakom FeZn 25x4 povezanom sa temeljnom trakom pomoću ukrasnog komada.

Uzemljivač je temeljni izrađen od mreže trakom FeZn 25x4. Traka se postavlja na 5cm od dna sloja mršavog betona u temeljnoj ploči ili gredi. Veza uzemljivača i glavnih odvoda je iznad hidroizolacije. Međusobna spajanja trake su ukrasnim komadima.

Na uzemljivač su povezani svi glavni i pomoćni odvodi, vođice lifta , ekvipotencijalizacija u podstanici pripreme tople vode, agregatsko postrojenje i glavni ormani.

UREDENJE TERENA

Koncept rješavanja površina pod zelenilom pratio je arhitektonsko rješenje objekata, odnosno kaskadni raspored objekata i njihovo uklapanje u postojeći reljef, okolno zelenilo i očuvanje glavnih vizura ka moru. Kod svih vrsta zelenih površina primenjen je slobodan, pejzažni stil oblikovanja vegetacije, gradacijskim grupisanjem od nižih ka višim (obodno) različitih vrsta drveća, žbunja, citrusa, perena, pokrivača tla, ukrasnim travama, sukulenti, povezanim i ispresjecanim uskim stazicama, od prirodnog oblutka, rizle, kamenih ploča, kao i pojedinačnim komadima kamenja, ili manjih stijena. Prilikom izbora biljnih vrsta i oblikovanja zelenila vođeno je računa o nagibu, ekspoziciji terena, oskudnijim edafskim i specifičnim klimatskim uslovima, dekorativnosti vrsta, kao i o koloritu i smjeni različitih fenofaza listanja, cvjetanja i plodonošenja primenjenih biljnih vrsta.

ODLAGANJE OTPADA

Mjesto za postavljanje kontejnera je predviđeno na središnjem dijelu urbanističke parcele, tako da svaka cjelina ima po jedno kontejnersko mjesto, ograđeno zidom visine 120 cm.

Takođe postoji prostorija u okviru kuhinje (ostava za otpad u suterenu) gdje se odlaže komunalni otpad do dolaska komunalnog vozila D.O.O. „KOMUNALNO“ BUDVA, pa se isto iznosi na platou ispred ekonomskog ulaza u kuhinju.

b) Veličina projekta

Površina urbanističke parcele je **2231,00 m²**,

BRGP iznosi 1100.00m².

Maksimalan broj korisnih etaža je tri, odnosno objekata je **Su+P+1**.

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova na zadatoj urbanističkoj parceli postavljena su **četiri turistička objekta-vile.**

c) Kumuliranje sa efektima drugih projekata

Navedeni projekat ne može izazvati kumuliranje sa efektima drugih projekata.

Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem.

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

Potrošnja električne energije

Električna instalacija je predviđena vodovima tipa PPOO-Y, PP-Y i N2XH-J. Napajanje rasklopnih blokova je kablovima PP-Y i PPOO-Y, odgovarajućeg broja i presjeka žila.

Izbor kablova, broj i presjek žila je izvršen prema predviđenim opterećenjima, a u skladu sa IEC 60364-5-52 i važećim propisima.

Svi horizontalni kablovi postavljaju se dijelom u betonskim pločama i zidovima i dijelom ispod maltera. Vertikalno se usponski vodovi vode u instalacionom kanalu koji je zatvoren gipsom vatrootpornosti 180 min.

Voda

Snabdjevanje vodom je priključenjem na gradsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima nadležne službe. Unutrašnje instalacije hladne potrošne vode sastoje se od glavnih, razvodnih i usponskih vodova-vertikala. Vodomjeri su smješteni u vodomjernom skloništu unutar regulacione linije. Za očitavanje individualne potrošnje vode za vile predviđeni su posebni vodomjeri. Postavljaju se u metalne ormariće u hodniku svakog sprata i u njima su smješteni vodomjeri. Vodovodne cijevi na odgovarajući način antikorozivno, a po potrebi i termički zaštititi.

Radi lake kontrole i zatvaranja pojedinačnih vertikalaa,u slučaju havarije, na horizontalnom dijelu svake vertikale montiraju se propusni ventili sa ispusnom slavinicom. Ventile montirati na pristupačna mjesta,u komunikacionim i zajedničkim prostorijama. Na svakom priključku kupatila i WC-a predviđeni su propusni ventili, a svi uređaji unutar istih, kao i u kuhinjama snabdjeveni su propusnim ventilima sa poniklovanom kapom i rozetom.

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

Građevinski otpad

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

Komunalni otpad

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

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

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

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

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

Sanitarno- fekalne vode

Sanitarno- fekalne vode odvođiće se preko biološkog uređaja u upojni bunar.

Sanitarno-fekalne otpadne vode će se prečišćavati preko biološkog prečišćaća otpadnih voda. Biološki uređaj za pročišćavanje količine otpadnih voda WC-a, kupaonica, kuhinja i sličnih izvora onečišćenja. Djeluje potpuno prirodno i ne sadrži nikakve električne komponente.

Rezultat je pročišćena voda bez neugodnog mirisa. Materijal, koji je postavljen u prečistač, zamjenjuje prirodnu strukturu tla. Otpadna voda procjeđuje se kroz uređaj i pritom se čisti na potpuno prirodan način. Na uređaju se nastanjuju mikroorganizmi, voda tokom prolazka kroz uređaj obogaćuje se kiseonikom, prirodnom ventilacijom, pomoću vazdušnog kanala –preko biofiltera. Ventilacioni odvod nalazi se u sklopu samog uređaja i nikako se ne postavlja u blizini susjedne parcele.

Nosilac projekta je dužan da sklopiti Ugovor sa ovlašćenom institucijom o redovnom održavanju i servisiranju biološkog prečišćaća otpadnih voda.

Buka

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

Buka je privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

Uticaj vibracija

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

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja

Uticaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja neće biti prisutni.

g) Rizik nastanka accidenta

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te će rizik nastanka udesa (akcidenta) biti sveden na najmanju moguću mjeru. Negativni uticaji i efekti se multiplikuju u slučaju udesnih situacija koje se vrlo rijetko dešavaju ali se ipak mogu desiti. Sagledavajući namjenu prostora definisanu za predmetno područje i postojećim stanjem kvaliteta životne

sredine, nameće se zaključak da je mogući ograničavajući faktor daljeg razvoja područja povećani nivo buke koji potiče od izgradnje objekta i blizine prometne saobraćajnice, generalno povećano aerogađenje koje je porijeklom od blizine i sa šireg lokaliteta opštine Budva.. U cilju prevencije, pripravnosti i odgovora na moguće udesne situacije, nosilac Projekta će projektovati sistem protiv-požarne zaštite, pri čemu će analiza požarno-eksplozivne ugroženosti morati da sadrži sledeće:

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

h) Rizici za ljudsko zdravlje

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

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

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Opština Budva prema popisu iz 2011. godine ima 19.218. stanovnika i to 9.224 muškaraca ili 48% i 9.994 žena ili 52%.

Budva je jedna od opština u Crnoj Gori koja ima stalan porast broja stanovnika dijelom usled prirodnog priraštaja a posebno usled stalnih migracionih kretanja. Prirast stanovništva je karakterističan za sve opštine južne regije, ali je najviše izražen upravo u Opštini Budva. Realno je očekivati stalan porast broja stanovnika i u narednom periodu računajući da je Budva « prestonica crnogorskog turizma » i da pruža velike šanse za zapošljavanje u oblasti turizma i uslužne djelatnosti.

Uporedni pregled broja stanovnika u Opštini Budva nakon Drugog svjetskog rata

Uporedni pregled broja stanovnika 1948,1953,1961,1981,1991,2003,2011.											
Naziv naselja	Broj stanovnika										
	Po metodologiji ranijih popisa								Po novoj metodologiji		
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2011	1991	2003	2011
Budva	3.825	4.364	4.834	6.106	8.632	11.717	16.146		11.547	15.909	19.218

Broj stanovnika u Opštini Budva po popisu iz 2011

	Stanovništvo/Population			Struktura stanovništva prema polu / Population structure by sex	
	ukupno/ Total	muško/ Male	žensko/ Female	muško/ Male	žensko/ Female
CrnaGora (MNE)	620029	306236	313793	49.39 %	50.61%
Budva	19218	9224	9994	48%	52%

Komponente porasta stanovništva Crne Gore u period 1991-2003 po regijama

	Crna Gora	Sjeverna regija	Središnja regija	Južna regija
Broj stanovnika				
1991 (def 2003)	593504	212377	254860	126267
2003 (def 2006)	633985	198647	285643	146695
U period 1 apr. 1991 – 31.okt. 2003.				
Rast stanovništva	40481	- 13730	30783	23428
Prirodni priraštaj	50126	18050	25148	6929
Migracioni saldo	➤ 9645	-31780	5635	16499
Na 1000 stanovnika (prosječno godišnje)				
Rast stanovništva	5,2	-5,3	9,1	13,5
Prirodni priraštaj	6,5	7,0	7,4	4,0
Migracioni saldo	-1,2	-12,3	1,7	9,5

Za predmetni projekat, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva rješenjem broj 06-061 -1493/2 od 13.09.2017. godine, izdalo je urbanističko - tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za „IZGRADNJU ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN: TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I , U OKVIRU LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCU PROJEKTA „VERONIKA“ D.O.O.BUDVA.

Predmetna lokacija se prema listu nepokretnosti 743 - izvod, nalazi na katastarskim parcelama broj 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I, i u vlasništvu su „VERONIKA“ D.O.O.BUDVA , sa obimom prava svojine 1/1. Predmetna katastarska parcela broj 1825 KO REŽEVIĆI I., je po kulturi pašnjak 3. klase, dok je katastarska parcela broj 1825 KO REŽEVIĆI I., je po kulturi livada 3. klase, ukupne površine 2231,00 m².

b) Priroda uticaja

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u vazduhu

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

Za iskopavanje temelja i ostalih zemljanih radova neophodno je angažovati bager, buldožer, utovarivač i kamione za odvoz otkopanog materijala. Kao pogonsko gorivo, nabrojane mašine koriste dizel gorivo, a njegova potrošnja je 0,2 kg/kWh.

Imajući u vidu mašine koje će se koristiti i njihove potrošnje goriva u narednoj tabeli je prikazana količina i sastav izduvnih gasova koji će biti emitovani na lokaciji.

Tabela 4.1. Količine i sastav izduvnih gasova iz mašina koje rade na iskopu temelja

Vrsta opreme	Snaga motora kW	Količina izduvnih gas.m ³ /s	Ukupna emisija gasova m ³ /s				
			CO ₂	CO	NO _x	SO ₂	Aldehidi
Buldožer	221	0,154	0,0154	0,0017	0,00015	0,00002	0,0000003
Utovarivač	164	0,113	0,00113	0,00126	0,000113	0,000017	0,0000002
Bager	110	0,0814	0,00818	0,00089	0,00008	0,000011	0,0000001
Kamion	187	0,261	0,0261	0,00292	0,00026	0,000036	0,0000055

Iz prikazanih rezultata je jasno da količine zagađujućih materija ne mogu izazvati negativne uticaje na kvalitet vazduha na ovoj lokaciji. Ovome ide u prilog i činjenica da sve mašine neće biti angažovane u istom trenutku.

Međutim, uzimajući u obzir njegovo okruženje, sigurni smo da neće doći do novih, značajnih negativnih uticaja na sastav i kvalitet vazduha na ovoj lokaciji.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama

Sanitarno- fekalne vode

Sanitarno- fekalne vode odvođiće se preko biološkog uređaja u upojni bunar.

Sanitarno-fekalne otpadne vode će se prečišćavati preko biološkog prečišćavača otpadnih voda. Biološki uređaj za pročišćavanje količine otpadnih voda WC-a, kupaonica, kuhinja i sličnih izvora onečišćenja. Djeluje potpuno prirodno i ne sadrži nikakve električne komponente.

Rezultat je pročišćena voda bez neugodnog mirisa. Materijal, koji je postavljen u prečistač, zamjenjuje prirodnu strukturu tla. Otpadna voda procjeđuje se kroz uređaj i pritom se čisti na potpuno prirodan način. Na uređaju se nastanjuju mikroorganizmi, voda tokom prolazka kroz uređaj obogaćuje se kiseonikom, prirodnom ventilacijom, pomoću vazdušnog kanala –preko biofiltera. Ventilacioni odvod nalazi se u sklopu samog uređaja i nikako se ne postavlja u blizini susjedne parcele.

Nosilac projekta je dužan da sklopiti Ugovor sa ovlašćenom institucijom o redovnom održavanju i servisiranju biološkog prečišćavača otpadnih voda.

Atmosferske vode nijesu opterećene nečistoćama one se direktno ispuštaju na zelene površine

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u zemljištu

Neadekvatno odlaganje otpada (građevinski šut i materijal iz otkopa) može dovesti do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta. Međutim, građevinski otpad će se privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta. Skladišće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Upravljanje građevinskim otpadom biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16).

Tretman otpadnih voda je adekvatno riješen , što je opisano u predhodnom poglavlju.

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

Gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih staništa

Okolinu predmetne lokaciju karakteriše bogartstvo i raznolikost vegetacije.

Prilikom izvođenja i funkcionisanja projekta doći će do vidnog uticaja na karakteristike pejzaža zone u kojoj se nalazi lokacija planiranih objekta.

Prevazilaženje negativnih uticaja postiže se oplemenjivanjem prostora oko objekta, podizanjem kultura autohtonog porijekla.

c) Prekogranična priroda uticaja

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

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

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

d) Jačina i složenost uticaja

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

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

c) Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća uticaja očekuje tokom perioda izgradnje objekta.

f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i ponavljanje uticaja

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

g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

Navedeni projekat ne može izazvati kumuliranje sa efektima drugih projekata.

h) Mogućnost efektivnog smanjenja uticaja

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

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Očekivane zagađujuće materije

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

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

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

Sanitarno- fekalne vode

Sanitarno- fekalne vode odvođiće se preko biološkog uređaja u upojni bunar.

Sanitarno-fekalne otpadne vode će se prečišćavati preko biološkog prečišćaća otpadnih voda. Biološki uređaj za pročišćavanje količine otpadnih voda WC-a, kupaonica, kuhinja i sličnih izvora onečišćenja. Djeluje potpuno prirodno i ne sadrži nikakve električne komponente.

Rezultat je pročišćena voda bez neugodnog mirisa. Materijal, koji je postavljen u prečistač, zamjenjuje prirodnu strukturu tla. Otpadna voda procjeđuje se kroz uređaj i pritom se čisti na potpuno prirodan način. Na uređaju se nastanjuju mikroorganizmi, voda tokom prolazka kroz uređaj obogaćuje se kiseonikom, prirodnom ventilacijom, pomoću vazdušnog kanala –preko biofiltera. Ventilacioni odvod nalazi se u sklopu samog uređaja i nikako se ne postavlja u blizini susjedne parcele.

Nosilac projekta je dužan da sklopiti Ugovor sa ovlašćenom institucijom o redovnom održavanju i servisiranju biološkog prečišćaća otpadnih voda.

Buka

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

Buka je privremenog karaktera, po obimu i intenzitetu ograničena.

Uticaoaj vibracija

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

Uticaoaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja

Uticaoaji toplote, jonizujućeg i nejonizujućog zračenja neće biti prisutni.

Građevinski otpad

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

Komunalni otpad

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

b) Korišćenje prirodnih resursa

Voda

Predmetna lokacija se snabdjeva vodom sa gradskog vodovoda.

6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

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

Imajući ovo u vidu, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja IZGRADNJE ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN: TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I , U OKVIRU LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA „VERONIKA“ D.O.O.BUDVA , na životnu sredinu, na najmanju moguću mjeru.

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

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

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

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

U ove mjere zaštite spadaju sledeće:

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

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

Kao akcidentne situacije mogu da se jave:

- u slučaju da dođe do zastoja kuhinjskog separatora, neophodna je hitna intervencija u cilju otklonjanja problema. Potrebno je obustaviti korišćenje vode i pozvati ovlašćenog servisera, sa kojim Nosilac projekta ima potpisan Ugovor o redovnom servisiranju.;

- u slučaju da dođe do požara (postupati po upustvima iz protivpožarnog elaborata);

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

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

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

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

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

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

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

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

Gašenje požara treba da pruži izgled na uspjeh i kada je žarište veliko i nekoliko desetina m².

U ovoj fazi koriste se stabilne instalacije za gašenje uz učešće pripadnika profesionalne vatrogasne jedinice. Postupak gašenja sprovodi se po sljedećim fazama:

I – faza;

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

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

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

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

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

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

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

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

II – faza;

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

III – faza;

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

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

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

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

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA BIOLOŠKI UREĐAJ ZA PREČIŠĆAVANJE SANITARNO-FEKALNIH VODA

1.Mehanički dio biološkog uređaja za prečišćavanje sanitarno-fekalnih voda iz vila (*Sequencing Batch Reactor*)“se prazni jednom godišnje, odnosno i češće ukoliko je to potrebno. Mehanički dio potrebno je isprazniti kada je napunjeno 2/3 korisne zapremine mehaničkog dijela. Gornji sloj izdvojenih masnoća ne smije biti deblji od 16 cm. Prije nego što se NP SBR ponovo pokrenete, potrebno je pregledati da nije došlo do oštećenja zidova i pregrada.

2.Pražnjenje NP SBR mora izvršiti ovlašćeno preduzeće.

3.Biološki dio NP SBR je potrebno u dovoljnoj mjeri provjetravati i zato je obavezna redovna kontrola rada djelova za provjetranje. Potrebno je provjetravati količinu mulja, količinu izdvojenih masnoća na površini i rad električnih komponenata.

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

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

6.Prečišćena otpadna voda odvođiće se u upojni bunar.

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

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA ČVRSTI OTPAD

1. Vlasnik otpada dužan je da upravlja otpadom u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 64/11 i 38/16), planovima i programima upravljanja otpadom i zahtjevima zaštite životne sredine.

2. Građevinski otpad samo privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta, odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Manipulativne površine oko objekta se osvijetljavaju;

4. Parking za vozila se osvijetljava;

5. U cilju uređenja lokacije potrebno je oplemeniti predmetnu lokaciju vrstama autohtonog porijekla. Takođe neophodno je primjenjivati niz mjera da bi se vegetacija razvijala i dobro napredovala i razvila se.

U mjere spada:

1. redovno orezivanje drveća i šiblja,
2. okopavanje ukrasnog šiblja,
3. prihranjivanje sadnica putem mineralnog kompleksa NPK,
4. čišćenje i pljevljenje od korova,
5. zalivanje sadnica,
6. zamjena osušenih, oboljelih vrsta,
7. košenje travnjaka,
8. grabuljanje travnjaka,

9. podsejavanje travnjaka,
10. ravnanje travnjaka,
11. zalivanje travnjaka,
12. pothranjivanje travnjaka,
13. pljevljenje travnjaka,
14. zamjena cvijeća.

Mjere njege su potrebne tokom cijele godine, jer samo u tom slučaju zelenilo koje se podiže odgovoriće svrsi zbog koje se i zasniva.

7. IZVORI PODATAKA

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

18. Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada („Sl. list Crne Gore", br. 50/12)
- 19.. Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada („Sl. list RCG“, br. 59/13 i 83/16).
20. Pravilnik o načinu i postupku mjerenja emisija iz stacionarnih izvora („Sl. list CG” br. 39/13).
21. Seizmička rejonizacija Crne Gore (V. Radulović, B. Glavatović, M. Arsovski i V. Mihailov, 1982)
22. Urbanistički tehnički uslovi
23. List nepokretnosti
24. Kopija plana
25. Glavni projekat
26. Internet: [www googleearth](http://www.googleearth)

PRILOG ZAHTJEVA
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA ČETIRI TURISTIČKA OBJEKTA – VILE, NAMJENE OBJEKTA TN:
TURISTIČKO NASELJE- VILE“, NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 48, KOJU
ČINE KATASTARSKE PARCELA BROJ 1825 I 1826 KO REŽEVIĆI I, U OKVIRU
LSL KRSTAC, OPŠTINA BUDVA, NOSIOCA PROJEKTA „VERONIKA“
D.O.O.BUDVA

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1493/2
Budva, 13.09.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO VERONICA iz Budva na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Lokalne studije lokacije Krstac, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12 izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **izgradnju 4 turistička objekta – vile**

1. LOKACIJA

Urbanistička parcela broj: 48, koju čine

Katastarske parcele: dio 1825 i 1826 KO Reževići 1

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po LSL-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih djelova predmetnih katastarskih parcele se sastoji predmetna urbanistička parcela. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2. NAMJENA OBJEKTA: TN – turističko naselje, vila-e

Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine rezidencijalnih i renta vila, i apartmanskih objekata.

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim akatima koji regulišu ovu djelatnost.(strana 19)

Stambena jedinica je turistički apartman.(strana 21)

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 15. strana 23)

Dozvoljena je izgradnja stanbenih i turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zasetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.(tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 8.1, strana 23)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile.

Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat

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

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

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

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

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 743 za KO Reževići 1, od 21.07.2017.godine, na katastarskoj parceli 1825 upisan je pašnjak površine 1472m² a na kat.parceli 1826 upisana je livada 759m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na obe kat.parcele nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 48	2173	1100	440	0,40	0,20	S+P+1

- **Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom površinom mogu da zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, štop podrazumeva objekte spratnosti S+P i P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50m.** Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 20)
- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:
 - ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
 - ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 21, 22)
- **Bazen i terase na terenu** ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 22)
- Bazen i terase na terenu **ne ulaze** u obračun BRGP objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta. Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%). (strana 32)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije. (strana 22)
- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1, **gdje je suteran površine pola ili dvije trećine prizemne etaže.**
- Ako postoji denivelacija kote prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.
- **Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.** Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (strana 25)

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: 15. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine - Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio LSL-a strana 24, 25 i 32)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 8.1, strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 23)

Bočna i zadnja građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima. Odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0m.

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, uz saglasnost susjeda, definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične unovoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 23)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu). Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima. (strana 21)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3m. (strana 21)

Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (strana 21)

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu dvovodani ili viševodni kod većih gabarita, nagiba 18-23°. Kad je krov dvovodan treba težiti da bude upravan na izohipse. Krovni pokrivač je obavezno mediteran crep.(strana 25). Krovovi mogu biti ravni, neprohodne terase i prohodne terase i kombinacija jednovodnih i dvovodnih krovova, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.(strana 32)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (str.21)

Krovnna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili suterenom. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).str.22

Nivelacija

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosfere kanalizacione. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 23)

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

6. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 60 važećeg Zakona). Idejno rješenje prikazuje urbanističko-arhitektonsku postavku svih urbanističkih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju lokacija planiranih objekata, pristup objektima, međusobna udaljenja....

Idejno urbanističko-arhitektonska rješenja su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta.

U slučaju da urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela različitih vlasnika, potrebno je pribaviti saglasnost na revidovano idejno rješenje svih učesnika u urbanističkoj parceli, ovjereno kod notara.

7. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

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

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

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

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

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Osnova objekta treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena, bez zasecanja terena većim od 1,5m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada (najmanje 50% fasade obraditi kamenom iz domaćih majdana), zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara.

Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Spoljna fasadna stolarija je sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom. (strana 25)

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

9. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspjevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 2,0m, računajući od kote trotoara. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio , strana 38)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

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

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele. (strana 29)

12. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSI-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa izgrađenim javnom saobraćajnom površinom ali ima trajno (ili uslovno do realizacije DUP-om planirane saobraćajnice) obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbedit, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. (strana 22, 23)

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

13. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU i POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

U okviru DUPa ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma.

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

14. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama,

građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

15. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

16. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

17. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

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

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

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

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

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

18. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih

površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

19. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. U zavisnosti od rezultata elaborata primjeniti odredbe iz tačke 6. Mogućnost fazne gradnje objekta, ovih utu.

Prije izrade glavnog projekta neophodno bezbedit, sudskim putem, pravo službenosti prolaza sa javne površine do kat.parcele 1825 i 1826 KO Reževići 1. U projektu, na grafičkom prilogu, prikazati prilaz do predmetne urbanističke parcele i dostaviti posedovne listove za kat.parcele preko kojih se prolazi i na kojima je evidentiran teret: pravo službenosti prolaza u korist kat.parcela 1825 i 1826 KO Reževići 1. LSL-om planirana saobraćajnica nije izgrađena.

20. NAPOMENA:

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me. Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat, urađen u skladu sa **Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije** (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

21. PRILOZI

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

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik inž. arh. Goliš Tamara dipl. inž.



TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA LSL "KRSTAC"

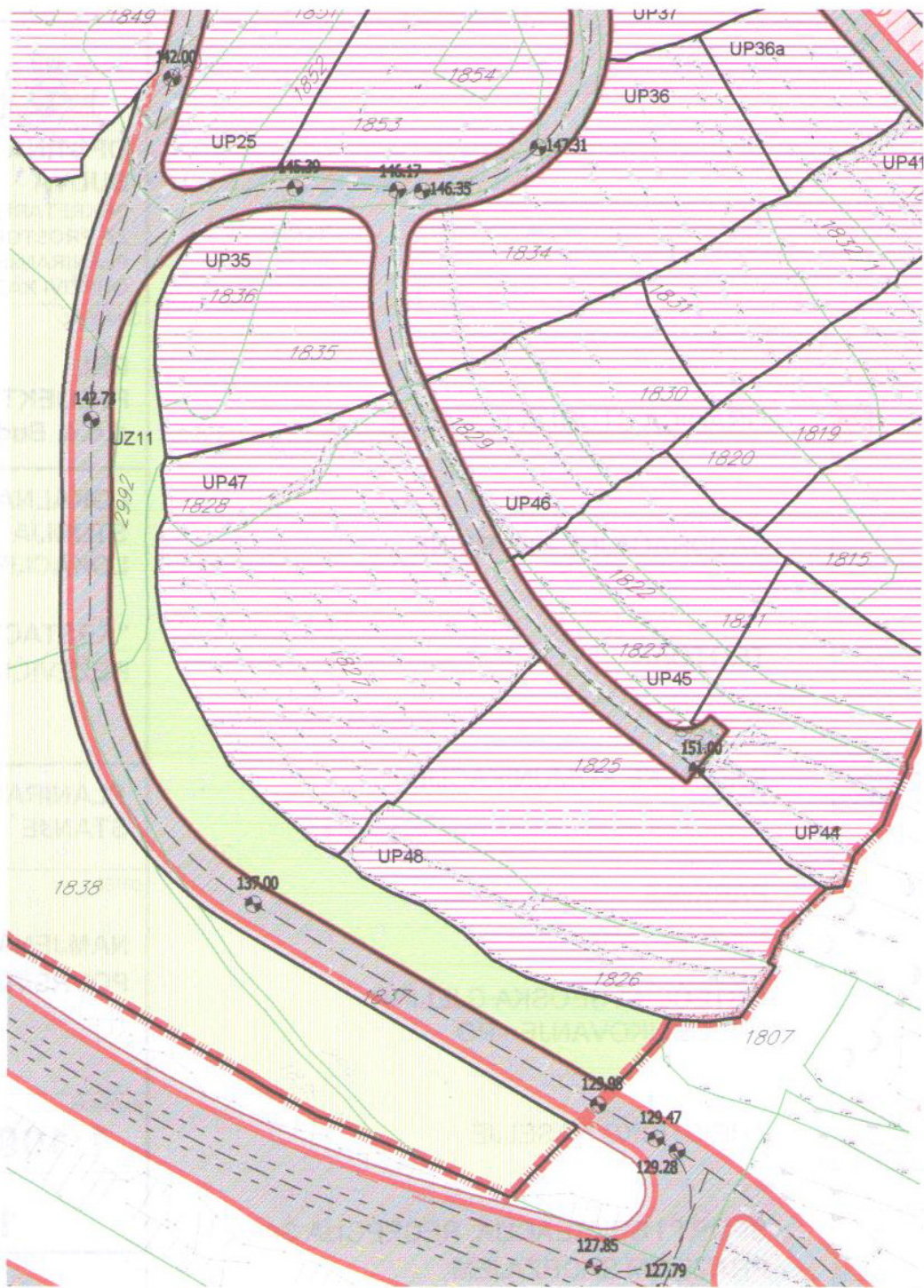
UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA PO OBJEKTU m ²	POSTOJEĆA SPRTNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA PO OBJEKTU		STATUS OBJEKTA					BROJ m ²	FOEL OR - OD	KZ	KI	PLANIRANA SPRTNOST
						POVRŠINA PO OBJEKTU m ²	POVRŠINA PO OBJEKTU m ²	1. POSTOJEĆI OBJEKAT	2. NOVI OBJEKAT	3. DOGRADNJA	4. INDOGRADNJA	5. REKONSTRUKCIJA					
47	0001820, 0001827	4.240,30	100,30		TURISTIČKO NASELJE - VILA	100,30	440,00	1. 440,00	1. 440,00	20%	0,20	0,50	S+P+1				
48	0001825, 1630	2.173,13	130,00		TURISTIČKO NASELJE - VILA	130,00	130,00	130,00	130,00	20%	0,13	0,32	S+P+1				
49	1476, 1477	1.002,95						325,00									

LSL "Krstac" M/12

-TABELA-

dio kp A25 i A26, UP 48
ko Rezenci I







IZUOD IZ LSL KRSTAC 11/12
 MANJENA POKRESNA





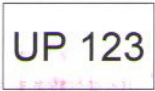

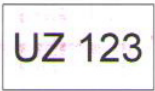
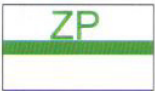



3.09.2017

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PARKING
	OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA PREOBLIKOVANJE - PO
	TURISTIČKO NASELJE
	SPORT I REKREACIJA, RECEPCIJA SA PRATEĆIM SADRŽAJEM
	ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNO ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICU

 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REŽEVIĆI
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ NAMJENA POVRŠINA
RAZMJERA 1:1000
LIST BR. 16
DATUM 2012.

LSL "Krestac" 11/12
- PARCELACIJA I REGULACIJA
dio up 1825 i 1826, up 48,
KO Reževići I
05. 09. 2017.



	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
	ZELENI POJAS
	REGULACIONA LINIJA
	GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA (potporni zid, garaža)
	GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)

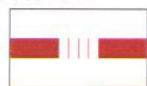
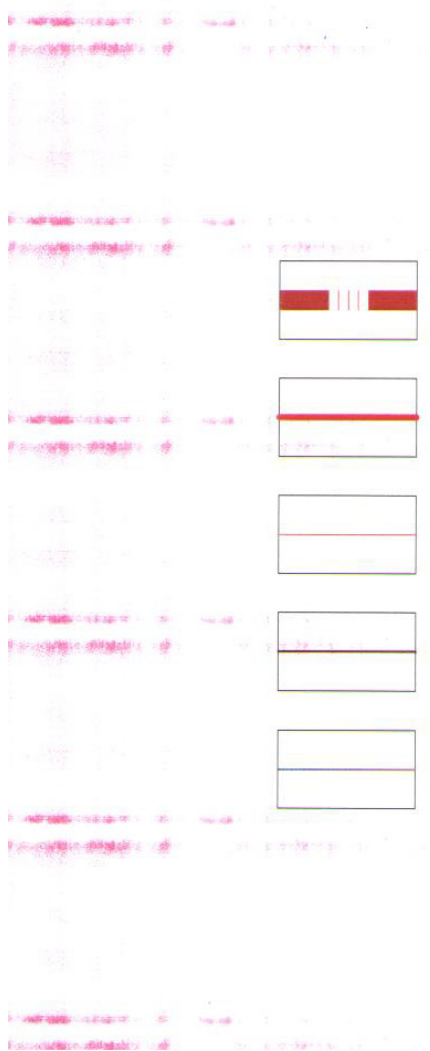
LSL "Kestac" M/12
- SAOBRAĆAJ
- dio up 1825, 1826, up 48
KO Reženci D



05. 09. 2017. god.

[Handwritten signature]





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNICA



PARKING



TROTOAR



PEŠAČKA STAZA

LSL "Krstac" 11/12
- SAOBRAĆAJ I INFRASTRUKTURNI
SISTEM -
- dio up 1825, 1826, UP48
KO Režendi I



05-09-2017.g.

