

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

**INVESTITOR: „K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED” -  
D.S.D. - Podgorica**

**OBJEKAT: TURISTIČKI KOMPLEKS SKD - KATEGORIJE 5\***

**LOKACIJA: SKOČIĐEVOJKA, OPŠTINA BUDVA**

**Mart 2022. god.**

---

## 1. OPŠTE INFORMACIJE

### *Podaci o nosiocu projekta:*

Investitor: **„K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED” -  
D.S.D. - Podgorica**

Odgovorno lice: **Ihsan Šuehne**

PIB: **03372758**

Kontakt osoba: **Sonja Bečanović**

Adresa: **Cetinjska 7, The Capital Plaza, Sprat VI, 81000 Podgorica**

Broj telefona: **+382 67 367 734**

e-mail: **kdpmontenegro@gmail.com**

### *Podaci o projektu*

Naziv projekta: **APARTMANSKI HOTEL SA DEPADANSOM - KATEGORIJE 5\***

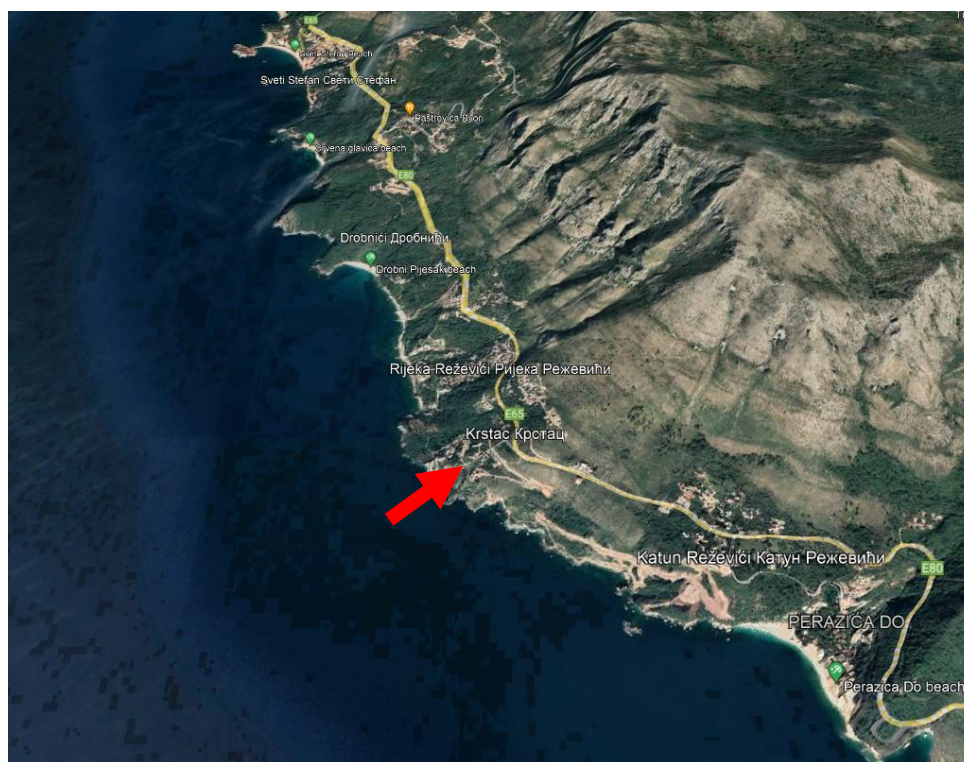
Lokacija: **SKOČIĐEVOJKA, OPŠTINA BUDVA**

## 2. OPIS LOKACIJE

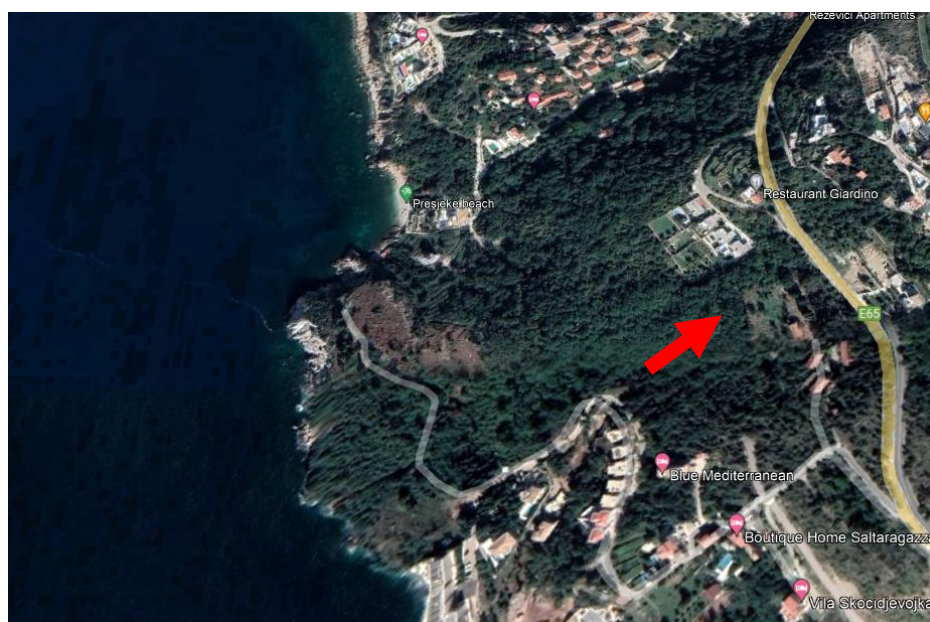
Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja Apartmanskog hotela sa depadansom – kategorije 5\* nalazi se na području Opštine Budva, u mjestu Skočičevojka, ispod magistralnog puta Budva-Petrovac, odnosno na urbanističkoj parceli UP2, koju čini katastarska parcela br. 1745 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“, Opština Budva.

Ukupna površina urbanističke parcele UP2 iznosi 15.094,00 m<sup>2</sup>.

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



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



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

---

Postojeće stanje lokacije dato je na slici 3.



**Slika 3.** Postojeće stanje lokacije

Urbanistička parcela UP2 je locirana na krajnjem zapadnom dijelu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“, odnosno na samom ulazu u naselje uz magistralni put Budva – Petrovac.

Iako prema katastru ne postoje izgrađene strukture na lokaciji, na UP2 ipak postoje objekti. U pitanju je kompleks vojnih objekata (slika 3.), koji su u lošem stanju, i koji će se rušiti prilikom igradnje novog hotela.

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

Sa pedološkog aspekta na posmatranom području prisutno je smeđe mediteransko antropogeno zemljište na flišu i crvenica posmeđena (terra rossa) na tvrdim karbonatima vrlo plitka

U geološkoj građi, šireg područja lokacije učestvuju raznovrsni sedimenti trijaskе, jurske, kredne, kredno-eocenske i kvartarne starosti.

Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena, te poroznosti može se izdvojiti kompleks srednje do dobro propusnih sedimenata i nepropusne stijene.

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

Na lokaciji nema površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 350 m vazdušne linije.

Međutim, iz pravca zapada prema istoku lokacije pruža se kanal čija je funkcija vođenje atmosfere vode sa šireg područja naselja Skočičevojka.

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

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



---

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

Povoljne klimatske prilike su uslovile nastanak i razvoj veoma zanimljivog biljnog i životinjskog svijeta. Veoma bujna i raznovrsna vegetacija, kao poseban ukras ovog kraja, čini svojevrsan spoj autohtonih i alohtonih vrsta i predstavlja gradivni dio pejzažno - ambijentalnih vrijednosti ovog dijela priobalnog područja. Ovakve, specifične prilike uslovile su razvoj specifične termofilne zimzelene vegetacije - makije koja se tokom dugog vremenskog perioda prilagodila ovim životnim uslovima.

Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra. Okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja turističkog kompleksa pripada slabo naseljenom području.

Područje se uglavnom sastoji od velikih zelenih površina obraslih gustim, visokim i niskim rastinjem, zatim poljoprivrednih površina maslinjaka, vojnog kompleksa (UP1 i UP2), privatnih objekata na manjem broju parcela i kamenitog obalnog područja.

Na prostoru lokacije u toku je izgradnja saobraćajne infrastrukture dok drugih infrastrukturnih objekata nema.

Kolski pristup UP2 je obezbijeđen preko postojećeg lokalnog puta, koji se odvaja od magistralnog puta Perovac-Budva.

Planom je predviđa izgradnja dvosmjerne saobraćajnice širine 5,50 m kao i jednosmjerna ulica kojom se sa UP2 može izaći na magistralu.

Ostalih infrastrukturnih objekata na parceli nema.

Međutim, prema UTU-ma lokacija se nalazi na trasi koridora hidrotehničke mreže i elektroenergetske mreže u obuhvatu PPPNOP.

---

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru projekta su izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. 06-332/21-499/2 od 05. 07. 2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP2, koju čini katastarska parcela br. 1745 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočičevojka“, Opština Budva.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su prilogu I.

Na lokaciji je predviđena izgradnja Apartmanskog hotela sa depadansom – kategorije 5\*, koji će poslovati prema kondo modelu.

Ulazni parametric po UTU-ma za urbanističku parcelu UP2:

- Površina urbanističke parcele UP2: 15.094 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0,35
- Maksimalna zauzetost objekta: 5.415 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1,57
- Maksimalna izgradjenost objekta: 23.700 m<sup>2</sup>
- Broj parking mjesta: 4 parking mjesto na 5 apartmana
- Planom nije zadata spratnost.

Ostvareni parametri:

- Indeks zauzetosti: 0,28
- Zauzetost objekta: 4.224 m<sup>2</sup>
- Indeks izgrađenosti: 1,11
- Izgrađenost: 23.038 m<sup>2</sup>
- Ostvarena spratnost: centralni objekat: 2Po+2S+P+8; depadans 3S+P+3.
- Broj parking mjesta: 136.

#### ***Arhitektonsko-urbanistički koncept***

Projektant se pri definisanju početnog koncepta vodio tradicionalnim elementima ovdašnje arhitekture kao i zatečenih prirodnih struktura. U neposrednoj blizini UP2 nailaze se postojeće suvomeđe kojima su stanovnici ovog kraja savladavali strme padine i formirali kaskade pogodne za bavljenje maslinarstvom. Prateći ovu formu projektant je dizajnirao objekat terasaste strukture koja raste od bočnih strana prema centralnom bloku baš kao i teren na kom se nalazi. Dodatno projektant je analizirao formu tradicionalne kuće Paštovića, njen odnos prema unutrašnjem prostoru kao i formu kojom su se štitili od jakih vjetrova. Prije izrade Idejnog rješenje izvršena je taksacija kompletnog zelenila na lokaciji. Elaboratom taksacije je utvrđeno stanje pojedinačnih stabala, pri čemu se posebno vodilo računa o fondu maslina koje su zakonski zaštićene. Utvrđeno je da sve masline mogu biti presađene ukoliko to bude neophodno.

Ozelenjavanjem velikih krovnih površina postiglo se jedinstvo sa prirodom a objekti su i pored ostvarenih visina dobro uklopljeni u okolni teren. Bijela jednostavna fasada teži nenametljivosti.

Kod svih objekta projektovan je ravan zeleni krov.

#### ***Prostorna organizacija i sadržaj***

Prostorna organizacija na UP2 se može podijeliti na 2 segmenta. Prvi se odnosi na objekat hotela sa svim pripadajućim sadržajima, a drugi objekat depadansa na zapadnoj strani.

Spratnost centralnog objekta je 2Po+2S+P+8 a depadansa 3S+P+3.

3D prikaz apartmanskog hotela sa depadansima na lokaciji dat je na slici 4.

Objekat hotela je i vizuelno i prostorno podijeljen na dvije cjeline, formirajući strukturu nalik kanjonu u kao odgovor na planinski masiv u pouadini. Oba objekta imaju izduženu formu, kako bi svim posjetiocima ponudili izuzetne poglede na more.



**Slika 4.** 3D prikaz apartmanskog hotela sa depadansima na lokaciji

Na objektu postoji nekoliko ulaza. Kolski pristup je riješen rampom na istočnoj strani objekta, a istim putem vrši se i dostava namirnica i robe. Oješački ulaz se nalazi na nivou L06, a pored njega postoji i nekoliko zasebnih ulaza u restoran, kazino, spa...

Kada je u pitanju tipologija apartmana na UP2 predviđena su 34 studio apartmana, 68 jednosobnih apartmana (A1), 51 dvosobna apartmana (A2) i 17 trosobnih penthaus apartmana (A3).

U podzemnim etažama projektovana je garaža i tehničke prostorije.

Drugi blok objekta hotela je dio koji je prevashodno namijenjen smještajnim jedinicama manje površine (hotelske sobe). U tom smislu u ovom dijelu objekta predviđeno je ukupno 138 hotelskih soba. S obzirom na poziciju i topografiju terena bilo je jako izazovno obezbijediti pogleda na more za sve jedinice.

Kada su u pitanju zajednički sadržaji oni su uglavnom raspoređeni kroz oba bloka i ujedno čine njihovu vezu. Na krajnjem istočnom dijelu parcele smješten je ulaz u kompleks iz čijeg se lobija pruža izuzetan pogleda na otvoreno more i atraktivne unutrašnje sadržaje. Restoranski i banket prostor su galerijskog tipa. SPA i wellness zona takođe ima veću visinu kako bi se ostvario što veći komfor. BOH (back of the house) sadržaji su predviđeni na nižim etažama i kao takvi su dobro skriveni od gosti kompleksa.

### ***Konstrukcija i materijalizacija***

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg je su smještena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima. Konstruktivni raster biće razrađen u okviru Glavnog projekta.

Predloženi materijal za fasade na objektima hotela i depadanasa su GRC (glass reinforced concrete) paneli. Paneli će biti blago rebrasti kako bi se naglasila horizontalnost traka. Boju panela je bijela. U nastavku razrade tehničke dokumentacije projektant zadržava mogućnost promjene samog materijala uz obavezno zadržavanje kompletnog izgleda objekta.

Predviđeno je da krovovi uglavnom budu zeleni. Na mjestima gdje se krov ne koristi kao privatna terasa, završna obrada će biti uglavnom autohtona vegetacija. Na onim prostorima gdje su locirane pergole, iste će biti izrađene od betona završne obrade u nijansi bijele boje.

Projektom je predviđena fasadna bravarija, ravnih ivica sa što manjom vidljivom površinom štoka i krila, sa termičkim prekidom, sa različitim sistemom otvaranja u zavisnosti od pozicije. Fasadna bravarija će kao i ograda imati mesinganu završnu obradu.

Prikaz ostvarenih površina u objektu dat je u tabeli 1.

Tabela 1. Prikaz ostvarenih površina u objektu

HOTEL - KONDO MODEL POSLOVANJA											
ZAHTJEV INVESTITORA					OSTVARENI PARAMETRI						
				BRUTO površina (m <sup>2</sup> )					BRUTO površina (m <sup>2</sup> )	Etaža	
	Smještajne jedinice	% n2/soba	jedinica	ukupna bruto površina	%	m2/soba	jedinica	ukupna bruto površina	Nivo	Pozicija sadržaja	
<b>A.</b>	<b>APARTMANI</b>			<b>13.090</b>				<b>13.405</b>			
	Studio apartman	24	50	34				1.568	L01 to L16	Nadzemna	
	Jednosoban apartman	40	70	68				4.720	L01 to L16	Nadzemna	
	Dvosoban apartman	30	90	51				4.768	L01 to L16	Nadzemna	
	Trosoban apartman	10	120	17				2.349	L01 to L16	Nadzemna	
	<b>UKUPNO A</b>		<b>170</b>					<b>13.405</b>			
<b>B.</b>	<b>KORIDORI</b>			<b>2.380</b>				<b>3.929</b>			
	Corridors for rooms			2.380				3.929	L01 to L16	Nadzemna	
	<b>UKUPNO B</b>			<b>2.380</b>				<b>3.929</b>			
<b>C.</b>	<b>ZAJEDNIČKI SADRŽAJI</b>			<b>3.443</b>				<b>5.974</b>			
	Recepcija, ulaz			103				315	L06	Nadzemna	
	Back Office			51				78	L06	Nadzemna	
	Hotelski restoran			308				348	L04	Nadzemna	
	Internacionalni restoran			267				273	L04	Nadzemna	
	A la card / Bistro			123				132	L05	Nadzemna	
	Board Room			108				107	L05	Nadzemna	
	Prostorije za odmor			123				included	L02 to L07	Nadzemna	
	Prodaja			31				40	L06	Nadzemna	
	Spa Centar			308				311	L04	Nadzemna	
	Teretana			87				127	L04	Nadzemna	
	Igraonica			50				144	L04	Nadzemna	
	Administracija			376				259	L02 to L07	Podz/Nadz	
	Komunikacije			308				2557	L02 to L07	Podz/Nadz	
	Kazino			1200				1283	L04 & L05	Podz/Nadz	
	<b>UKUPNO C</b>			<b>3.443</b>				<b>5.974</b>			
<b>D.</b>	<b>KUHINJA I VEŠERAJ</b>			<b>899</b>				<b>1.020</b>			
	Kuhinja i vešeraj			899				1.020	L02 to L04	Podzemna	
	<b>UKUPNO D</b>			<b>899</b>				<b>1.020</b>			
<b>E.</b>	<b>TEHNIČKE PROSTORIJE I ODRŽAV.</b>			<b>1.457</b>				<b>1.498</b>			
	Tehničke prostorije			1.457				1.498	-	Podzemna	
	<b>UKUPNO E</b>			<b>1.457</b>				<b>1.498</b>			
<b>F.</b>	<b>PARKING</b>			<b>-</b>				<b>6.073</b>			
	Prijem robe			-				381	L02	Podzemna	
	Garaža		136				136	5.692	L02 & L03	Podzemna	
	<b>UKUPNO F</b>			<b>-</b>				<b>6.073</b>			
<b>G.</b>	<b>UREĐENJE TERENA I BAZENI</b>			<b>2.219</b>				<b>2.931</b>			
	Terase			2.219				2.513	L04 to L06	Nadzemna	
	Bazeni							418	L04	Nadzemna	
	<b>UKUPNO G</b>			<b>2.219</b>				<b>2.931</b>			
	<b>UKUPNO GBA (A + B + C)</b>			<b>19.812</b>				<b>23.308</b>			
	<b>UKUPNO GDA (A + B + C + D + E + F + G)</b>			<b>23.488</b>				<b>34.830</b>			

Ukupna bruto površina apartmanskog hotela sa depadansom iznosi 34.830 m<sup>2</sup>.

### Parterno uređenje

Centralno područje će biti jezgro ovog novog krajolika, s nizom platformi koje se, prilagođavajući se topografiji, polako spuštaju prema moru, stvarajući prekrasne vidikovce otvarajući se različitim vizurama.

Projektom se promovira vrijednost lokalne vegetacije, karakteristične po svom bogatstvu i raznolikosti. Staze, bašte i platforme u najvećoj mogućoj mjeri prate postojeću morfologiju i prirodno okruženje, stvarajući vidikovce i reperne tačke širom lokacije. Raznovrsna paleta je ključna za novi predio gdje će se posvuda širiti sve vrste vrtova, sa šarenom i umirujućom notom, upotrebom voćaka, kao i snažna slika niza čempresa i zelenih padina koji se prilagođavaju topografiji. Upotreba zelenih zidova takođe doprinosi stvaranju prirodnog osjećaja i imidža.

Slojevi vegetacije će se širiti preko krovova, integrišući objekat sa prirodom i stvarajući prekrasne vrtove koji će biti vidljivi iz različitih vizura. Ova strategija ne samo da će stvoriti jedinstven imidž, već će doprinijeti održivosti i očuvanju energije. Smanjiće se protok toplote kroz krov, što će dovesti do manje potrebe za energijom za hlađenje ili grijanje unutrašnjih prostora. Osim energetskog aspekta, zeleni krovovi posjeduju niz prednosti koji se uzimaju u obzir prilikom projektovanja, kao što su zvučna izolacija, regulacija temperature, poboljšanje kvaliteta vazduha, zadržavanje kišnice ili biodiverzitet.



---

## **Instalacije**

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

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

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

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojavne požara.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u biološki prečistač, a iz njega u upojni bunar.

Vode iz kuhinje prije upuštanja u sanitarnu kanizacionu mrežu prolaziće kroz kuhinjski separator radi njihovog odmaščivanja.

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

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u upojni bunar.

Situacioni plan projekta dat je u prilogu II.

---

## **Otpad**

Otpad se javlja u fazi rušenja postojećih objekata, u fazi izgradnje i u fazi eksploatacije objekta.

U fazi rušenja postojećeg objekta nastaju određene količine otpada i to: beton, cigla, keramika, drvo, staklo, metal i kamen i zemlja.

Nastali čvrsti otpad biće kontrolisano i odvojeno sakupljan po tipovima u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG”, br. 59/13.).

Metalni otpad će se na tržištu prodavati kao sekundarni otpad, dok će se ostale vrste otpada odvoziti pokrivenim kamionima na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta- izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

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

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

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

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaju se ovlašćenom komunalnom preduzeću.

Od otpadnih materija koje će nastati u toku funkcionisanja objekata sa stanovišta njihovog privremenog odlaganja značajna su otpadna ulja i lake tečnosti iz separatora, koje nastaju uslijed prečišćavanja vode od pranja garaža i od prečišćavanja vode iz kuhinje. Ove otpadne materije predstavljaju opasan otpad.

Privremeno odlaganje biće u skladu sa Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

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

---

#### 4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

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

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

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije Apartmanskog hotela sa depadansom - kategorije 5\* u mjestu Skočidevojka, Opština Budva na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

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

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

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u biološki prečištač, dok će se vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

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

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

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

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi. Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

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

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

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

---

## 5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Od značajnijih uticaja u toku realizacije i eksploatacije projekta - Apartmanskog hotela sa depadansom - kategorije 5\* u mjestu Skočičevojka, Opština Budva, na životnu sredinu treba izdvojiti trajno zauzimanje određene površine zemljišta za realizaciju projekta i izmjenu lokalne topografije, što može negativno uticati na promjenu slike predjela i identitet ove lokacije.

Tokom realizacije projekta nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema, uz napomenu da se iz pravca zapada prema istoku lokacije pruža kanal čija je funkcija vođenje atmosferske vode sa šireg područja naselja Skočičevojka.

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

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

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

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

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

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode odvede na prečišćavanje u biološki prečištač, dok će se vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separatora gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



---

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

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

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

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

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

---

## 6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja Apartmanskog hotela sa depadansom, kategorije 5\*, u mjestu Skočičevojka, Opština Budva planirana je radi poboljšanja turističke ponude na posmatranom području.

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

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

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

### ***Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima***

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

Osnovne mjere su:

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

### ***Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta***

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

Osnovne mjere su:

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

- 
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
  - Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagadivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

### ***Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta***

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

U tom smislu potrebno je:

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

### ***Mjere zaštite u slučaju akcidenta***

#### **Mjere zaštite od požara**

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

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

---

## Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

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

U mjere zaštite spadaju:

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

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



---

## 7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu Apartmanskog hotela sa depadansom, kategorije 5\*, u mjestu Skočičevojka, Opština Budva, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

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

### Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19 i 82/20).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 17/07, 06/08 i 40/11).
- Zakon o morskome dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09 i 40/11).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10 i 43/15).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11 i 01/14).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16 i 74/16).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

### Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje Apartmanskog hotela sa depadansom, kategorije 5\*, u mjestu Skočičevojka, Opština Budva

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-959

Datum: 14.06.2021.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I

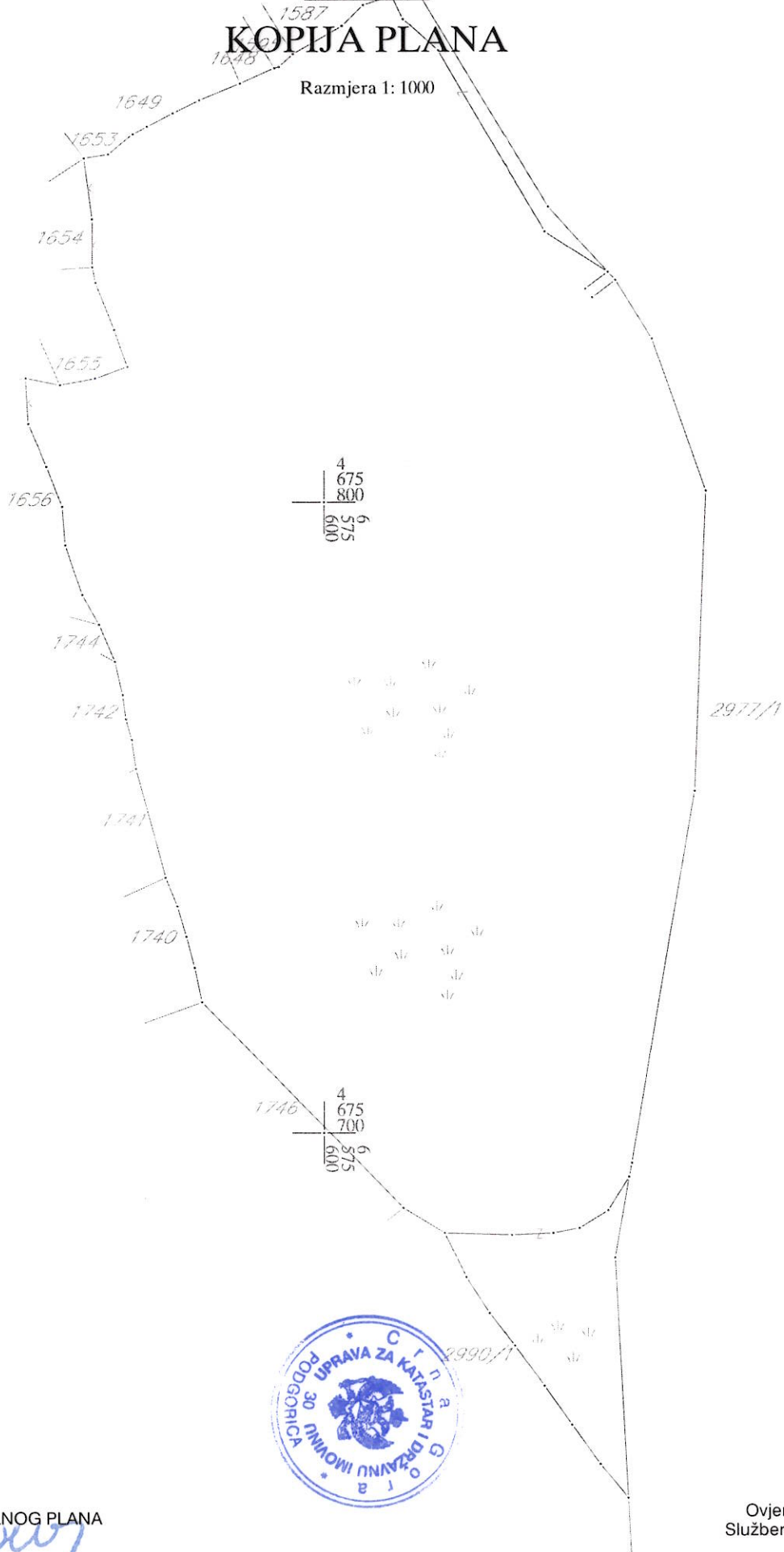
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

Parcela: 1745

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: *[Signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-499/2  
Budva, 05.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENT LIMITED iz Podgorice na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i UP "Turističko naselje Skočidevojka" (Službeni list CG-opštinski propisi br. 07/09), evidentiranog u Centralnom elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 2 koju čini

**Katastarska parcela br. 1745 KO Reževići I**

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 104 za KO Reževići I, od 14.06.2021. godine na katastarskoj parceli **1745** upisan je pašnjak 5. klase površine 15063m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENT LIMITED – podnosilac zahtjeva.

U planu je na na urbanističkoj parceli br. 2 evidentirano 6 postojećih objekata koji označeni kao objekti lošeg kvaliteta.



Osim postojećih objekata za koje su formirane urbanističke parcele u cilju rekonstrukcije i tekućeg održavanja, objekti koji se nalaze na terenu, a koji nisu u upotrebi ili su ruševine, planirani su za rušenje. (tekstualni dio plana str. 41)

Postojeći objekti se uklanjaju. Vlasnik objekta treba shodno članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da podnese prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### Turizam

Osnovna namjena turizam podrazumijeva i prateće (komplementarne) sadržaje – zelene i rekreativne sadržaje, objekte za zabavu, kao i druge objekte i institucije za opsluživanje područja.

U okviru namjene turizam formirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata turizma sa komplementarnim sadržajima (hoteli, apart hoteli i apartmanski kompleksi ) i za izgradnju objekata-vila, koji mogu da imaju i stanove za turiste (turističko stanovanje), apartmanskih naselja sa centralnim objektom i apartmanima kao posebnim objektima-depandansima. (tekstualni dio UP-a, strana 29)

Planom je predviđena izgradnja objekata turističke namjene i to: hoteli, apart hoteli sa depandansima, vile, objekti sa stanovima za turiste, apartmanska naselja. U okviru turističke namjene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su: pješačke staze, stepeništa, panoramski liftovi, uređene zelene površine, bazeni, što se može smatrati uređenjem terena pripadajuće urbanističke parcele. (tekstualni dio UP-a, strana 37)

**Na UP2 planirana je izgradnja apart hotela sa depandansima.** Objekat hotela može da ima jedan objekat-hotel sa centralnim sadržajima (recepција, servisi, restorani, butici, bazeni, podzemne garaže za parkiranje vozila ) i depandanse-odvojene cjeline sa sobama ili apartmanima. Projektuje se u potpunosti u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 23/05). U cilju kategorizacije hotela kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se definišu kapaciteti. U cilju povoljnije kategorizacije objekta hotela, smanjenjem smještajnih kapaciteta može se obezbijediti veća kategorizacija na način da se obezbijedi 80 m2 zelenila po ležaju za četiri zvjezdice ili 100 m2 zelenila po ležaju za pet zvjezdica. (tekstualni dio UP-a, strana 39)

**Trenutno je na snazi Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** kojim su definisane vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog



objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, metela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

#### **4. PRAVILA PARCELACIJE**

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukturee, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

#### **5. PRAVILA REGULACIJE**

Prikazana su u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: Uslovi za regulaciju i nivelaciju.

Dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka. (tekstualni dio UP-a strana 55)

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu. (tekstualni dio UP-a strana 35)

##### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju (u grafičkom prilogu karta regulacije), a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

### Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

### Zadnja građevinska linija

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

**Spratnost objekta** – hotela, apart hotela i dependansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.

Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom. (tekstualni dio UP-a strana 35)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju 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. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	MAX BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 2	15094	23700	5415	1.57	0.35	

Kapaciteti:

-hotel.....75 soba.....200 kreveta  
-dependansi.....152 apartmana.....456 kreveta

Ukupan broj kreveta.....656 kreveta (tekstualni dio plana, str. 40)

Preporučena je izrada Idejnih rješenja za urbanističke parcele površine preko 3000 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi više objekata, a smjernice za izgradnju u smislu zaštite već postojećeg zelenila definisane su Elaboratom Ekološka analiza, rađenim za potrebe Plana, (izrada Elaborata uslovljena PPO Budva) i razrađene ovim Planom.

**Uvažavajući izuzetnu vrijednost lokacije i planirane veće građevinske zahvate na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, OBAVEZNO JE SPROVOĐENJE JAVNOG MEĐUNARODNOG KONKURSA za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja. Konkurs priprema i sprovodi opština Budva u saradnji sa nadležnim Ministarstvom. Izuzetno, Javni međunarodni konkurs se, prema odluci opštine Budva i nadležnog organa-Ministarstva, ne sprovodi u slučaju angažovanja arhitekta dobitnika Pritzkerove nagrade ili RIBA nagrade (Royal Institute of British Architects) uz preporuku da to bude arhitekta Zaha Hadid. Prilikom rješavanja ovih kompleksa moguća su**



## varijantna rješenja u okviru zadatih uslova- dozvoljene građevinske bruto površine objekata i broja kreveta.

Kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje (konkursno rješenje) za UP 1 i UP 2 i glavni projekat (Idejni projekat) za ostale urbanističke parcele (preporučuje se izrada za sve Urbanističke parcele čija je površina veća od 3000 m<sup>2</sup>) potrebno je definisati:

- broj objekata koji će se graditi na lokaciji i njihovu dispoziciju,
- kapacitete i kategorizaciju objekata,
- riješiti saobraćaj unutar urbanističke parcele (kompleksa) i obezbijediti potreban broj parking mjesta u odnosu na konačne kapacitete u skladu sa uslovima iz Projekta,
- primjeniti sve mjere zaštite u skladu sa zakonima, pravilnicima i propisima koji uređuju pojedine segmente zaštite životne sredine. (tekstualni dio plana, Poglavlje 7.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju, str. 36)

Izabrano Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za urbanističke parcele 1 i 2 će biti osnov za dalju izradu projektne dokumentacije.

Za urbanističke parcele 1 i 2 može se raditi jedno (zajedničko) Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, ukoliko na obje parcele gradi jedan Investitor.

Preporuka je da u okviru Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja treba tretirati i kontaktnu zonu Morskog dobra, radi kasnijeg usaglašavanja planiranih sadržaja turističkog kompleksa i komunikacija sa sadržajima zone Morskog dobra. Sadržaji u zoni Morskog dobra su isključivo oni koji su definisani tim Planom, u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima nadležnog Ministarstva. (tekstualni dio plana, Poglavlje Smjernice za sprovođenje plana, str. 43)

Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.

Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom. (tekstualni dio plana, Poglavlje 7.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju, str. 35)

Podzemne i suterenske etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekata. (tekstualni dio UP-a, strana 39)

Podzemne garaže mogu biti višetažne u skladu sa mogućnostima terena. (tekstualni dio UP-a, strana 40)

U okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td. (tekstualni dio UP-a strana 56)

U okviru urbanističkih parcela moguća je fazna gradnja objekata, koja se definiše kroz Idejno urbanističko rješenje. (tekstualni dio UP-a strana 35)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj



28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa.



Faznost građenja predviđena projektnom dokumentacijom, mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina.

Objekti moraju biti građeni od najkvalitetnijih materijala, a svojim izgledom i sadržajima predstavljati svojevrsnu atrakciju.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju.

Od izbora kategorije, odnosno odnosa hotelskih soba i apartmana čiji je minimalni broj propisan Pravilnikom, zavisi arhitektura hotela-centralnog objekta i posebnih objekata-depandansa.

Preporuka je da se objekti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okruženje, kako izgradjeno tako i prirodno. To znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja, koja ne smiju konkurisati izuzetno vrijednim prirodnim ili istorijskim cjelinama. U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se: naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, ili predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima.

U cilju stimulanja 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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **10. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena. Suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

(tekstualni dio UP-a strana 56)

## **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

U okviru zelenila mogu se graditi pješačke staze, vidikovci, stepeništa, podzemne garaže, panoramski liftovi, protivpožarne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice infrastrukturnim objektima.

Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Pejzažno uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijent i treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu, dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgradjeno (pješačke i prilazne puteve, staze, trgove, platoi i td.),
- za turističke objekte sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i sportski rekreacija);



- obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo , živica, drvoredi i td-(uslovi za drvorede iz kategorije Linearno zelenilo);
- dispozija objekata mora da žavis od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka;
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)- Zakon o Maslinarstvu;
- presađjivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presađjivanje ( listopadne i zimzelene lišćare); opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Međutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presađjivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presađjivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri;
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. Šumarke-što daje egzotičnost pejzažu;
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja;
- u okviru urb. parcele, na površinama namjenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali i revitalizovati postojeće maslinjake; ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se prenio jedan manir podneblja na turistički i ekološki prihvatljiv način;
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama; pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo;
- voditi računa o vizurama prema moru;
- nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima;
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
  - krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja nepochodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tip.
  - vertikalnim ozelenjavanjem-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima preporučuju se pokrivači tla i puzavice;
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,;
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm;
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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



Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ 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.

### 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 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“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području UP-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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

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

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



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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen.

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

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

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

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme



projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

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

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

#### **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz UP-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Parkiranje riješiti na urbanističkoj parceli, u objektu, u suterenskim ili podzemnim etažama. (tekstualni dio UP-a str.39)

Za urbanističke parcele UP 1 i UP 2, koje su predmet Idejnog rješenja ( konkursnog rješenja ili rješenja arhitekta dobitnika navedenih nagrada u oblasti arhitekture ) dati su prilazi do urbanističkih parcela, ali



obzirom na njihovu površinu i planirani kompleks objekata, saobraćajna mreža unutar urbanističkih parcela razrađivaće se tim dokumentom u skladu sa rješenjem kompleksa. (tekstualni dio UP-a str.45)

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekt(urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije; a uz poštovanje već navedenih normativa GUP-a. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne(podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta min5.0mx2.5m, a širina prolaza min5.5m. Uz rampe(prave ili kružne) treba planirati trotoar širine 2x0,5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. (tekstualni dio UP-a str.47)

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokrtljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20 (ili 26+19), 22, 36 i 40.



## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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



kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

### 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

#### Za objekat:

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

#### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

#### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

### 24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- **Katastarska parcela 1745 KO Reževići I djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (magistralni put).**

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar,



računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak)“ – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, **u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica** (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

**- Katastarska parcela 1745 KO Reževići I se nalazi u trasu koridora hidrotehničke mreže u obuhvatu PPPNOP (postojeći lokalni vodovod).**

Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastrukture će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.

**- Katastarska parcela 1745 KO Reževići I se ne nalazi u trasama koridora elektroenergetske infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.**

## 25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

[www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i

[www.budva.me](http://www.budva.me)

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,  
Preklop grafičkog priloga saobraćajne i hidrotehničke infrastrukture PPPNOP sa digitalnim katastrom  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

### Dostavljeno:

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







**ULAZNI PARAMETRI PO UT USLOVIMA BROJ 06-332/21-499/2,**  
**izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, dana 05. 07. 2021. god.**

UP	POVRŠINA UP (m <sup>2</sup> ) PLOT AREA (m <sup>2</sup> )	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI MAX FOOTPRINT AREA INDEX	MAX. ZAUZETOST (m <sup>2</sup> ) MAX FOOTPRINT AREA (m <sup>2</sup> )	MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI MAX GROSS AREA INDEX	MAX. IZGRAĐENOST (m <sup>2</sup> ) MAX BUILT GROSS AREA (m <sup>2</sup> )
2	15 094.00	0.35	5 415.00	1.57	23 700.00
	MIN. BROJ PARKING MJESTA MIN PARKING LOT NUMBER 4 PM na 5 apartmana 4 PL on 5 apartments				

**OSTVARENI PARAMETRI**

UP	POVRŠINA UP (m <sup>2</sup> ) PLOT AREA (m <sup>2</sup> )	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI ACHIVED FOOTPRINT AREA INDEX	OSTVARENA ZAUZETOST (m <sup>2</sup> ) ACHIVED FOOTPRINT AREA (m <sup>2</sup> )	OSTV. INDEKS IZGRAĐENOSTI ACHIVED GROSS AREA INDEX	OSTVARENA IZGRAĐENOST (m <sup>2</sup> ) ACHIVED BUILT GROSS AREA (m <sup>2</sup> )
2	15 094.00	0.28	4 224.00	1.11	23 308.00
	BROJ PARKING MJESTA PARKING LOT NUMBER 136	OSTVARENA SPRATNOST CENTRALNOG OBJEKTA ACHIVED NO OF STORES MAIN BUILDING 2Po+2S+P+8	OSTVARENA SPRATNOST DEPADANSA ACHIVED NO OF STORES DEPAD. 3S+P+3		

**Legenda povšina**

- Aromatična bašta
- Voćnjak
- Terapeutska bašta
- "Shade" bašta
- Masline
- Zeleni krovovi
- Infinity edge bazen

**SITUACIJA**  
**Razmjera**  
**1:1000**