

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE  
ELABORATA ZA PROCJENU 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**

Februar 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: **TURISTIČKI KOMPLEKS SKD - Kategorije 5\***

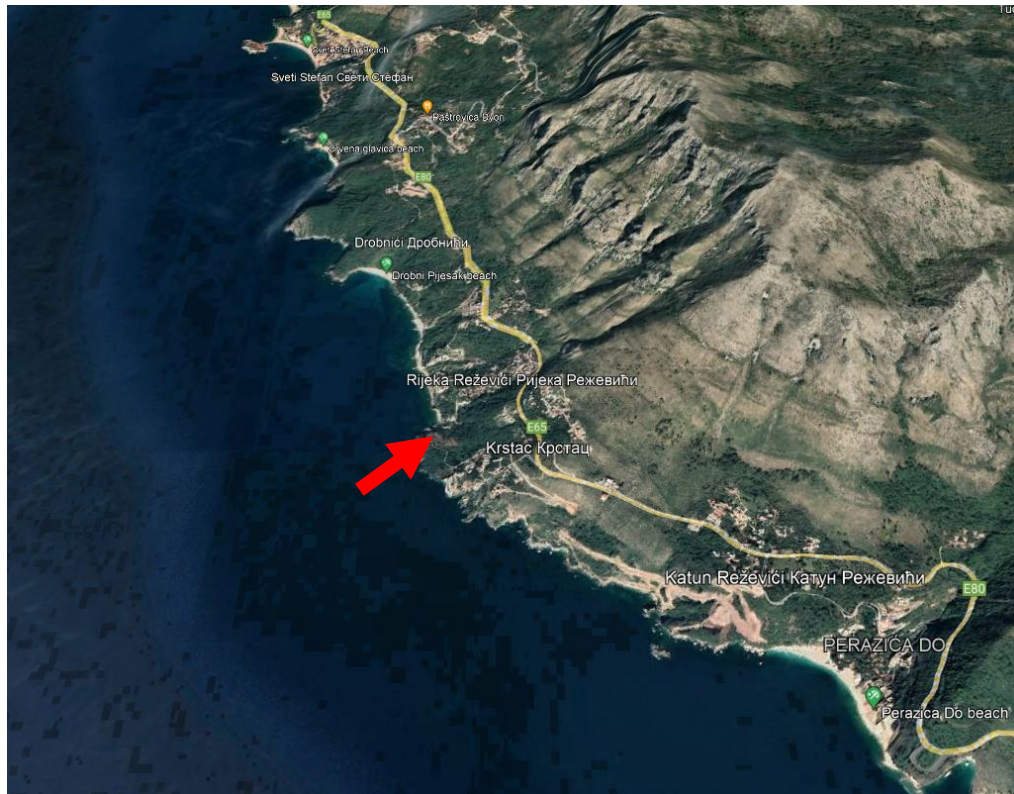
Lokacija: **Skočiđevojka, Opština Budva**

---

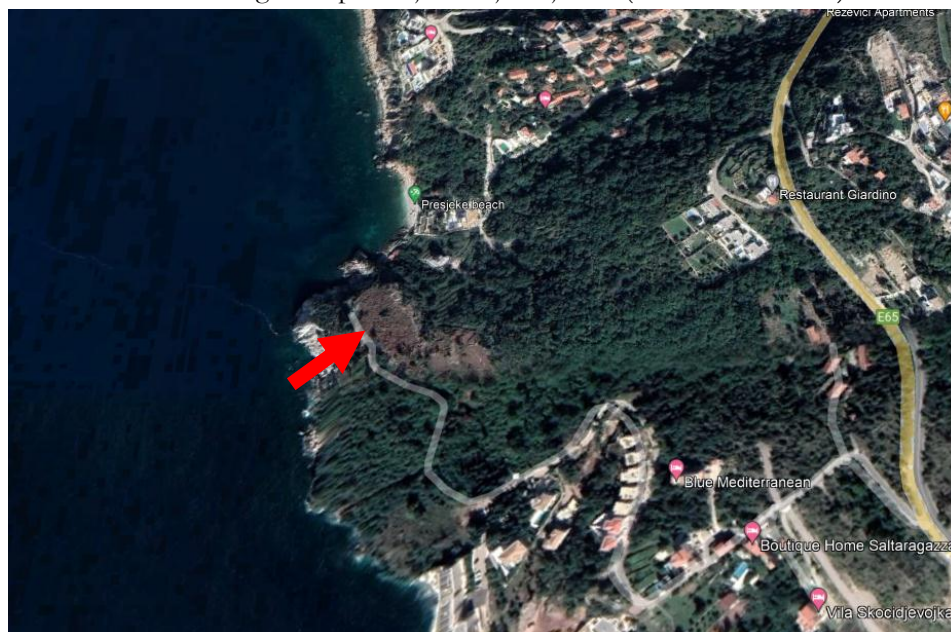
## 2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja Turističkog kompleksa - kategorije 5\* nalazi se na području Opštine Budva, u mjestu Skočidevojka, blizu morske obale, odnosno na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele br. 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8, i djelovi katastarskih parcela br. 1668/1, 1668/3, 1668/5, 1668/9 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočidevojka”, Opština Budva.

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



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekata (označen strelicom)



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

---

Ukupna površina urbanističke parcele UP1 iznosi 49.915 m<sup>2</sup>.

Karakteristika urbanističke parcele UP1 je način na koji ostvaruje vezu sa morem, preko strme litice visine od 53 m na jugu do 31m na sjeveru (slika 3). Ukupna dužina granice parcele prema moru je cca 500 m. Na kranjem sjevernom dijelu parcela završava hridom iza kog se nalazi manja plaža „Presjeke“.



**Slika 3.** Litica kojom UP1 ostvaruje kontakt sa morem

Od postojećih struktura na UP1, ističu se podzemni vojni tuneli koji završavaju topovnjačama na litici, što se vidi na slici 3. Kompletna struktura pomenutog sistema nalazi se van građevinske linije UP1, izuzev samog ulaza. Tuneli su širine 1-1,10 m i u blagom su padu u pravcu jug-sjever. Po istom pravcu su smještene 4 topovnjače koje imaju izuzetan potencijal za turističku valorizaciju, s obzirom na atraktivne vizure prema otvorenom moru. Pored navedenog podzemne strukture čini još i 11 prostorija zatvorenog tipa. Od vojnih objekata na UP1 nalaze se još i bunker i otvorenog tipa, raspoređeni uglavnom u istočnom dijelu parcele.

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 području lokacije prisutno je smeđe mediteransko antropogeno zemljište na flišu a u njenom okruženju 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 30 m vazdušne linije.

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

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

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

---

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 svojevrstan 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.

Od infrastrukturnih objekata na parceli se nalazi jedna trafostanica koja služi za napajanje okolnih objekata. Kolski pristup UP1 je obezbijeđen preko postojećeg lokalnog puta, koji se odvaja od magistralnog puta Perovac-Budva.

Planom je predviđa izgradnja dvosmjerne saobraćajnice širine 5,50 m. Tačka na kojoj se susreću „ulica 2” i „ulica 3” iz Urbanističkog projekta, je i tačka pristupa budućem kompleksu.

---

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, Investitoru projekta su izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. 06-332/21-219/4 od 04. 06. 2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele br. 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8, i djelovi katastarskih parcela br. 1668/1, 1668/3, 1668/5, 1668/9 KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Skočidevojka”, Opština Budva.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su prilogu I.

Ulazni parametric po UTU-ma za urbanističku parcelu UP1:

- Površina urbanističke parcele UP1: 49.915 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0,23
- Maksimalna zauzetost objekta: 11.487 m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1,51
- Maksimalna izgradjenost objekta: 75.543 m<sup>2</sup>
- Broj parking mjesta: 1 parking mjesto na 6 ležajeva
- Planom nije zadata spratnost.

Ostvareni parametri:

- Indeks zauzetosti: 0,23
- Zauzetost objekta: 11.411 m<sup>2</sup>
- Indeks izgrađenosti: 1,11
- Izgrađenost: 55.423 m<sup>2</sup>
- Broj parking mjesta: 212 (bez vila).

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

Projektant se pri definisanju početnog koncepta vodio tradicionalnim elementima ovdašnje arhitekture kao i zatečenih prirodnih struktura. Na parcela uz samu UP1 nalaze 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 zapada prema istoku 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 je to neophodno, što je prikazano i kroz grafički prilog *Taksacija i tretiranje zelenila*.

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.

Objekti vila su smješteni blizu kamene obale, spratnosti su P+1, i kao takve su dobro inkorporirane u prirodno okruženje. Spratne visine su 3,5 m. Kod svih objekata projektovan je ravan zeleni krov.

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

Prostorna organizacija na UP1 se može podijeliti na 2 segmenta. Prvi se odnosi na objekat hotela sa svim pripadajućim sadržajima, a drugi na turističke vile smještene zapadno od hotela prema motu.

3D prikaz turističkog kompleksa dat je na slici 4.



**Slika 6.** 3D prikaz turističkog kompleksa

Spratnost centralnog objekta je 7Su+Pr+7.

Objekat hotela je i vizuelno i prostorno podijeljen na dvije cjeline: apartmanski i hotelski blok. Apartmanski blok je smješten u sjeveroistočnom dijelu lokacije, ima izduženu terasastu formu. Pozicioniran je tako da ispuni zahtjev da sve smještajne jedinice imaju pogled na more. Pristup do smještajnih jedinica u ovom bloku je ostvaren interno kroz centralnu ulaznu zonu. Pored ovoga do apartmana se može doći i putem posebnih ulaza za svaku od lamela. Do ulaza se može doći pješke ili bagij vozila preko staza u sjeveroistočnom dijelu parcele. Apartmanski blok preko nekoliko nivoa ostvaruje i vezu sa platoima, bazenima i baštama u unutrašnjosti kompleksa.

Kada je u pitanju tipologija apartmana u ovom bloku ima 106 jednosobnih apartmana (A1), 62 dvosobna apartmana (A2), 25 trosobnih apartmana (A3) i 14 penthaus apartmana.

U podzemnim etažama projektovana su garažna mjesta koja čine cjelinu sa garažnim mjestima bloka hotela.

Drugi blok objekta hotela je dio koji je prevashodno namijenjen smještajnim jedinicama manje površine (hotelske sobe). U tom smislu u ovom dijelu objekta smješteno je ukupno 138 hotelskih soba. S obzirom na poziciju i topografiju terena bilo je jako izazvno 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.

Vile su najatraktivniji dio ovog kompleksa i ima ih 6.. Raspoređene su blizu kamene obale i predstavljaju izuzetan prostorni reper ove lokacije. Intimnost vila je ostvarena preko predviđenog zelenila uz pristupnu saobraćajnicu.

---

U garažnom prostoru turističkog kompleksa predviđena su 212 parking mjesta a u okviru vila predviđeno je 12 parking mjesta.

### ***Faznost gradnje***

Urbanističko tehničkim uslovima, investitoru se daje mogućnost fazne izgradnje, gdje se kroz Idejno rješenje može 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.

Idejnim rješenjem predviđa se mogućnost fazne izgradnje na sljedeći način:

- Faza I: Centralni dio hotela
- Faza II: Apartmanski dio hotela
- Faza III: Vile

Investitor zadržava pravo da u toku izrade Glavnog projekta promijeni redosljed faza ukoliko to bude povoljnije sa aspekta izgradnje.

Turistički kompleks sadrži:

- Hotel: 138 soba
- Rezidencijalni dio hotela: 207 apartmana i
- Vila: 6

Bruto površina turističkog kompleksa iznosi 55.423 m<sup>2</sup>.

### ***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 vila 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

### ***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 kompleksu su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard turističkog kompleksa ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Napajanje kompleksa 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 objektima su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara.

U objektima 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 dojava požara i sistem CO detekcije u garažama.

U objektima 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 (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

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

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

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

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

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 prečištač, a iz njega u upojni bunar.

Vode iz kuhinje prije upuštanja u sanitarnu kanalizacionu mrežu prolaziće kroz kuhinjski separator radi njihovog odmašćivanja.

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 krovovaa objekata, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno će se odvoditi u upojni bunar.

Atmosferske vode sa parkinga vila, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštće se kroz separatore gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Situacioni plan projekta dat je u prilogu II.

### ***Otpad***

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

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

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

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 atmosferske vode sa parkinga ispred vila, 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. i 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 Turističkog kompleksa – kategorije 5\* u mjestu Skočičevojka, 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 objekata, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

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

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u biološki prečistač, dok će se atmosferske vode sa parkinga ispred vila, kao i 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 nisko rastinje što će se u određenoj mjeri negativno odraziti na floru i faunu lokacije.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi. Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja 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 - Turističkog kompleksa, kategorije 5\*, 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.

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 atmosferske vode sa parkinga ispred vila, kao i vode od pranja garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

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

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 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. i 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. i 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 Turističkog kompleksa, 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 aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

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

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

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Provjera kvaliteta prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečišćavača 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 omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u 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 Turističkog kompleksa, 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”, 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”, 25/19).
- 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 Turističkog kompleksa SKD, kategorije 5\*, u mjestu Skočičevojka, Opština Budva.



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: 06-332/21-219/4  
Budva, 04.06.2021 godine

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

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekta**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj: 1** koju čine katastarske parcele 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8 i djelovi katastarskih parcela **1668/1**, 1668/3, 1668/5, 1668/9 KO Reževići I

Djelovi katastarskih parcela **1668/1** KO Reževići I ulaze u trasu saobraćajnice po UP-u.

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

U listu nepokretnosti broj 104-919-4177/2021 za KO Reževići I, od 07.04.2021.godine, na katastarskoj parceli 1668/1 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1668/1 nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

Turizam (ekskluzivni turistički kompleks)

Na urbanističkoj parceli broj 1 planirana je izgradnja hotela, apart hotela sa dependansima i vila sa svim potrebnim sadržajima (strana 37)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** definisane su 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 i 13/18) 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 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

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, motela 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.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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**

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zdatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

**Za urbanističku parcelu UP1 nisu definisani maksimalni indeksi (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti) URBANISTIČKI POKAZATELJI strana 41**

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. Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti.

Zbog specifičnosti terena i potrebnih preciznih ispitivanja terena, kroz Idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za UP 1 i UP 2, koja će biti izabrana sprovođenjem Javnog međunarodnog konkursa, (koji će sprovesti opština Budva ili nadležni organ po Programu u kojem će biti definisana kategorija turističkih objekata u skladu sa razvojnim programima opštine Budva u oblasti turizma), potrebno je provjeriti planska rješenja i mogućnost primjene predloženih Idejnih rješenja objekata ovim Planom. (strana 35)

U prilogu Urbanističkog projekta su predložena idejna rješenja objekata na urbanističkim parcelama.

Uvažavajući izuzetnu vrijednost lokacije i planirane veće građevinske zahvate na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, obavezno je sprovođenje Javnog međunarodnog konkursa za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja. Konkurs priprema i sprovodi opština Budva u saradnji sa nadležnim Ministarstvom

Razlog za uslovljavanje Javnog konkursa ili angažovanje arhitekata dobitnika svjetskih nagrada u oblasti arhitekture, na izradi Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, su smjernice PPO Budva koji prostor (UP1) definiše kao ekskluzivni turistički kompleks sa 1500 kreveta, koji bi oplemenio obalu i učinio još atraktivnijim stjenoviti odsjek obale, a prostor (UP2) je ocijenjen kao atraktivan zbog već formiranog kulturnog pejzaža i formiranja atraktivnog ulaska u turističko naselje Skočičevojka.

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. Za ostale urbanističke parcele preporučena je izrada Idejnih rješenja za površine preko 3000m<sup>2</sup>, na kojima se gradi više objekata, a smjernice za izgradnju u smislu zaštite već postojećeg zelenila definisane su Elabormom Ekološka analiza, rađenim za potrebe Plana, (izrada Elaborata uslovljena PPO Budva) i razrađene ovim Planom. (strana 36)

Iako je Zakonom o planiranju i uređenju prostora obavezan sadržaj Urbanističkog projekta-Idejna rješenja objekata, predložena Idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu, te da je Elabormom o geotehničkim svojstvima terena za potrebe planiranja prostora i izgradnje objekata na lokaciji Reževići i lokaciji Skočičevojka u Reževićima (VH-Montenegro-poslovna jedinica Geotehnika Nikšić-Projektovanje i izvođenje geotehničkih, hidrogeoloških i građevinskih radova, mart, 2006.god.) uslovljeno dopunsko istraživanje prije izrade projektne dokumentacije. (strana 37)

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način. (strana 37)

Krovovi objekata su kosi u kombinaciji sa ravnim ozelenjenim krovovima ili ravnim krovovima koji se koriste kao terase sa bazenima, (ukoliko su etaže objekta terasasto povučene po terenu i to na strmom terenu).

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Kompleks u kojem će biti riješen interni kolski saobraćaj, predviđena i definisana fazna izgradnja objekata ili izgradnja sportskih i drugih potrebnih sadržaja, pješačkih komunikacija, stepeništa, panoramskih liftova, podzemnih garaža i zelenila mora imati riješene i kolske pristupne i snabdjevačke saobraćajnice, čija će lokacija biti prikazana u Idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju. (strana 38)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 1	49.915	75.543	11.487	/	/	/

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

**Za urbanističku parcelu UP1 nisu definisani maksimalni indeksi (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti) URBANISTIČKI POKAZATELJI** (strana 41)

Prema tekstualnom djelu plana UP TN Skočičevojka dati su urbanistički parametri (strana 38)

<b>Površina urbanističke parcele</b> .....	<b>49 915 m<sup>2</sup></b>
<b>Građevinska bruto površina objekata</b> .....	<b>75543 m<sup>2</sup></b>
<b>Površina pod objektima</b> .....	<b>11487 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Indeks zauzetosti</b> .....	<b>0.23</b>
<b>Indeks izgrađenosti</b> .....	<b>1.51</b>

### Pretpostavljeni kapaciteti :

<b>-hotel sa pratećim sadržajima (restorani,bazeni,casino,heliiodrom )-220 soba-600 kreveta</b>	
<b>-apart hotel sa depandansima</b> .....	<b>333 apartmana-900 kreveta</b>
<b>- vile</b> .....	<b>32 kreveta</b>
<b>Ukupan broj kreveta</b> .....	<b>1532 kreveta</b>

Objekat	P pod objektom m <sup>2</sup>	Građevinska bruto P m <sup>2</sup>
hotel	3.285	22.350
apart-hotel sa depandansima	7.119	50.070
vila 1	262	756
vila 2	262	756
vila 3	262	756
vila 4	297	855
<b>Ukupno</b>	<b>11.487</b>	<b>75.543</b>

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.

## 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 geomehničke 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

Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način.

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura. U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj. U kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi, parkirališta, podzemne garaže, heliodromi i drugi potrebni prateći (komplementarni) sadržaji u skladu sa idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.

Svaka vila treba da ima pripadajući slobodan prostor za korišćenje min 1300 m<sup>2</sup>. Slobodni prostor parcele urediti kaskadno i u terasama koji ujedno predstavlja zonu uređenog, kultivisanog zelenila hortikulture obrade na najvišem nivou. Intimnost objekata se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda. Stepeništa i panoramski liftovi moraju biti pristupačni i otvoreni za sve korisnike prostora i posjetioce i omogućiti vezu sa sadržajima Morskog dobra i stazom uz more.

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 OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Intimnost objekata se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.  
(strana 38)

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

Prostor zahvata UP-„Turističko naselje Skočičevojka “ predstavlja jednu predionu cjelinu, koja je sa biogeografskog aspekta raznolika i vrijedna. Vrijednost se ogleda kroz prisustvo različitih biocenoza i brojnih predstavnika vrsta i po prisustvu maslinjaka. Iz ovog razloga je UP planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline,
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja,
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

Prostor UP-„Turističko naselje Skočičevojka “ obuhvata površinu od cca 21ha i Planom je predviđena izgradnja objekata u službi turizma (hoteli, apartmani, vile) . Takodje, se u okviru zahata predvidja i izgradnja urbanog zelenila, u okviru planiranih namjena. Od navedene površine pod urbanim zelenilom predvidja se da najmanje 70%-75% bude zelenilo , a ostalo parterno izgrađeno (staze, trgovi, mini sportski tereni, plato i td.). Očekivani nivo ozelenjenosti zahvata Plana je 50% (samo zelenilo). Stepen ozelenjenosti (zelene i slobodne površine) iznosi 48m<sup>2</sup> / korisniku , na planiranih 3000 korisnika. U obračun nisu ušle stjenovita obala i kamenjar.

### **Smjernice za pejzažno uređenje**

**-Linearno zelenilo (zelenilo uz kolske i pješačke saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi, skverovi i td.)-** ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom

sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Međutim, *drvoređi* kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila. Izbor vrsta u drvoređu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila. Međutim, predlaže se drvoređ od *Olea europea* i *Quercus pubescens* koja ima dekorativnu i simboličku vrijednost, a prepoznatljiv je simbol ovog kraja uz mogućnost korišćenja šiblja i živice u prizemnom sloju. Prilikom provlačenja saobraćajnica kroz zahvat UP-a nepohodno je sačuvati postojeću vegetaciju naročito masline, koje se nalaze na trasi trotoara I u zoni regulacije. Međutim, u slučajevima gdje su masline na trasi kolovoza nepohodno je njihovo presađivanje na druge slobodne zelene površine.

#### **Za drvoređnu sadnju potrebno je da se ispune sljedeći uslovi:**

- o rastojanje između drvoređnih sadica od 5-9m,
- o min. visina sadnice 2,5-3m,
- o min. obim sadnice na visini 1m 10-15cm,
- o min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m,
- o otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- o obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoređu (za sadnju na pločnicima),

**Pješačke staze**-uglavno su podržane postojeće pješačke komunikacije, koje su presjecale parcele i predstavljale najkraći put do plaže. Kako su ove staze bile improvizovane, nepohodno ih je urediti. Uredjenje podrazumjeva, najprije njihovu nivelaciju, popločavanje, formiranje podzida, podesta. Plićnike I podzide izvesti od prirodno lomljenog I klesanog kamena. Podzidesuvomeđe 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 zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima. U pravcu pružanja staza predvidjeti drvoređe ili masive zelenila, radi stvaranja sjenke, a moguće su i nastrenice-pergole sa puzavicama. Na platoima predvidjeti klupe na betonskim podzidama za predah. Nepohodno je predvidjeti rasvjetu.

Na **parking prostorima** obavezno predvidjeti drvoređe. Prilikom formiranja drvoređa na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvoređ na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

**Skver**- javne površine koje se nalaze u okviru saobraćajne namjene i planirani su kao skverovi otvorenog i poluotvorenog tipa. To su manje površine koje treba riješiti:

- o skver otvorenog tipa na raskrsnici saobraćajnica treba riješiti parterno, vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm (sukulenti, perene, šiblje i td.)
- o moguća je soliterna sadnja visokog drveća,
- o nepohodno je sačuvati i uklopiti postojeću vegetaciju,
- o denivelaciju terena riješiti terasasto-podzidama-suvomedjama,
- o skverovi poluotvorenog tipa su površine koje se oslanjaju na saobraćajnice i ove površine mogu da služe kao površine za kraći odmor,
- o predvidjeti urbani mobilijar (klupe, korpe, svetiljke, česme, i td.), koji mora biti od prirodnih materijala (kamen, drvo, kovano željezo i td.),
- o na mjestima, na kojima se ne ometaju saobraćajne vizure, moguće je posaditi masline koje su namjenjene za presađivanje prilikom regulacije saobraćajnica.

**-Trg i vidikovci-pejzažne terase**-Površina namijenjene za formiranje trga kao javne površine nalazi se između UP 1 i novoformirane pješačke staze. Osnovna uloga trga kao prostorno planske kategorije je estetska. Trg u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete. Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu.



Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme i td. Denivelaciju terena rešiti stepenasto, podzidama. Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala. Izbor biljnog materijala svesti na izrazito dekorativne alohtone ili autohtone vrste. Za sadnju na pločnicima osnovni uslov je da biljni materijal ima sljedeće karakteristike:

- sadni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,

Sa navedeno trga nadovezuje se pješačka novoplanirana staza u okviru koje su planirani vidikovci, odnosno pejzažne terase. Na ovim malim trgovima pored navedenih uslova neophodno je predvidjeti zasjenu u vidu pergola, kolonada, zidove za kraći odmor i td.

**-Zelene i slobodne površine turističkih objekata- hotela, apartmanskih naselja, vila-** 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;

Uređenje podrazumjeva:

o eksluzivni ambijent i treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu, dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, staze, trgove, plato i td.),

o 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);

o obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote), o obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td.-(uslovi za drvored iz kategorije Linearno zelenilo)

o na urb. parceli UP 2, na bivšem vojnom kompleksu, gdje je kako je navedeno veliki broj kvalitetnog rastinja, pored opšteg uslova o maksimalnom očuvanju kvalitetnog zelenila, moguće je da izvjestan broj stabala mora biti ukonjeno na račun planirane izgradnje. U ovom slučaju predlaže se presađivanje sadnica drveća na površini između građevinske i regulacione linije, kako bi se stvorio zeleni koridor.

o dispozija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka;

o postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)- Zakon o Maslinarstvu,

o presađivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presađivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Međutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presađivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presađivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri

o postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. Šumarkešto daje egzotičnost pejzažu,

o kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja,

- o površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- o ulaze u objekte hotela, apartmanskih kompleksa riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- o u okviru urb. parcele, na površinama namjenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) I povrtnjake, ali I revitalizovati postojeće maslinjake. Naime, ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se preneo jedan manir podneblja na turistički I ekološki prihvatljiv način,
- o planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline -stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- o steze,platoi I trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- o 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,
- o denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena,
- o glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,. Naime, denivelaciju terena rješiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena,
- o 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 zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- o voditi računa o vizurama prema moru,
- o nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima,
- o za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- o *krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja nephodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode 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.
- o *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,
- o posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim ternima preporučuju se pokrivači tla i puzavice,
- o predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- o biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- o 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,
- o 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.
- o u okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.
- o ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. Zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

**- Zaštitni pojas uz magistralni put-zeleni koridor** - To su sanitarno-higijenski pojasevi i postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima. Zaštini pojas pored magistralnog puta - Jadranski put, planiran je u širini od oko 20m i obuhvata površinu od regulacione do građevinske linije . Ovaj pojas je dijelom u okviru UP i kat. parcela, a dijelom u zoni magistralnog puta. Naime, navedeni koridor riješiti vrstama otpornim na aerozagađenje, insolaciju, dominantan vjetar. Kompozicija mora da sadrži biljne vrste u sva tri nivoa. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5-3 m.

Ovakve sadnice starosti min. 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80x70 cm. Kod saobraćajnice I reda preporučuje se dupli drvored koji u prizemnom dijelu ima formaciju žbunja širine od oko 1-1,2m -visine oko 2m /GUP- Budva -sektor Kamenovo -Buljarice/.

**- Prirodni predio-(makija, šuma, stijene, kamenjari, hridi -** Djelovi postojeće šumske vegetacije kao prirodni neizmjenjeni predio predviđen ne na pojasu prema hridima, plaži, prema rijeci Reževac i u vidu enklava kod funkcionalnog zoniranja. Namjena ove površine prevashodno je zaštitna, sanitarno higijenska ali i estetska. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđja plaža ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost . Intervencije na ovoj površini podrazumjevaju sljedeće radove:

o sanitarno-higijenske uzgojne mjere ( sanitarna sječa,proreda,orezivanje, porkresivanje, krčenje i td),

o podržati postojeće pješačke staze,

o omogućiti najlakši i najkraću trasu prema plaži,

o zastor za postojeće pješačke staze mora biti od prirodnog materijala, prirodno lomljenog kamena ili zemljani,

o duž navedenih staza moguće je stvaranje mini grupacija autohtonih flornih elemenata,odnosno, pošumljavanje na mjestima prorede i radi rekultivacije i regeneracije ovih površina,

o na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu ( oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke),

o nisu dozvoljene intervencije na hridima i stijenama.Naime, navedeno je da flora i vegetacija strmih i otvorenih krečnjačkih stijena naseljava padine crnogorskih primorskih planina i odvojenih krečnjačkih blokova uz obalu mora, na kojima rastu mnoge rijetke i endemične vrste.,Pored navedenog, stjenovite obale sa klifovima visine i preko 100m čine izvanrednu sliku navedenog predjela.

**- Poljoprivredne površine-maslinjaci, voćnjaci -** U zahvatu UP-a „Turističko naselje Skočidevojka “ maslinjaci i voćnjaci ,obuhvataju površinu od 4.838m<sup>2</sup> , ali se i u okviru urbanističkip parcela nalaze površine pod maslinama. Na površinama postojećih maslinjaka izvršiti inventarizaciju maslina- sa primjenom mjera njege i uzgoja, odnosno, izvršiti rekultivaciju i regenaricuju maslinjaka prema važećim propisima (važi I za maslinjake u okviru urb. parcela).

Maslina sem poljoprivredne-proizvodne vrijednosti ima veliku hortikulturnu i pejzažnu vrijednost pa se očuvanje i obnavljanje maslinjaka preporučuje i sa estetskog aspekta. U zahvatu plana neznatne površine su pod voćnjacima, pa se predlaže rekultivacija istih.

### **Predlog biljnih vrsta**

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste,koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Quercus lanuginosa, Fraxinus ornus,Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea eurpaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus,Ficus carica, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina,Agrumi i td. b/Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens,Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, , Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus

sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp.  
Hydrangea hortensis, Agapanthus africanus, Lavandula off, Rosmarinus off, 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“ 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.

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m<sup>2</sup>.

**Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.**

## 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.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade 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 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14). 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**

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

#### **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, što nije slučaj u ovom predmetu.

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

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

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

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće 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 DUP-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 parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
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 obezbjeđiti 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.).

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti 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 („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).

**U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).**

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, **a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 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 obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata 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

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

### **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. 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 rješenje
- 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 rješenja 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 rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstava održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni 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.


## 25. PRILOZI

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

### Dostavljeno:

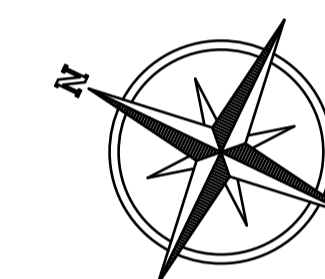
- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik I  
mr Mladen Ivanović dip.inž.arh.



Legenda površina

- Aromatična bašta
- Voćnjak
- Terapeutska bašta
- "Shade" bašta
- Masline
- Zeleni krovovi
- Infinity edge bazen
- Drvored čempresa
- Zelena ograda



ULAZNI PARAMETRI PO UT USLOVIMA BROJ 06-332/21-219/4, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, dana 04.06.2021. godine.  
 INPUT PARAMETERS BY TECHNICAL CONDITIONS NUMBER 06-332/21-219/4, issued by Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Municipality of Budva on 04.06.2021.

UP	POVRŠINA UP (m <sup>2</sup> ) FLOT 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 IZGRADENOSTI MAX GROSS AREA INDEX	MAX. IZGRADENOST (m <sup>2</sup> ) MAX BUILT GROSS AREA (m <sup>2</sup> )
1	49 915.00	0.23	11 487.00	1.51	75 543.00

OSTVARENI PARAMETRI / ACHIEVED PARAMETERS

UP	POVRŠINA UP (m <sup>2</sup> ) FLOT AREA (m <sup>2</sup> )	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI ACHIEVED FOOTPRINT AREA INDEX	OSTVARENA ZAUZETOST (m <sup>2</sup> ) ACHIEVED FOOTPRINT AREA (m <sup>2</sup> )	OSTV. INDEKS IZGRADENOSTI ACHIEVED GROSS AREA INDEX	OSTVARENA IZGRADENOST (m <sup>2</sup> ) ACHIEVED BUILT GROSS AREA (m <sup>2</sup> )
1	49 915.00	0.23	11 411.00	1.11	55 423.00

BROJ POKLONJENIH MJESTA  
 212 (bez vila)

PROJEKAT:		TURISTIČKO NASELJE SKD - KATEGORIJE 5* DIO TEH. DOKUMEN		IDEJNO RIJEŠENJE	
LOKACIJA:		TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA - UP1 DATUM:		1.12.2021	
INVESTITOR:		K.D.P. Promotion and Investmens Limited		REVIZIJA:	
UP1					
	Ulazni parametri po UT uslovima (m <sup>2</sup> )	Prema projektom zadatku (m)	Projektovano stanje (m <sup>2</sup> )		
1 UKUPNE POVRŠINE					
PARCELA	49 915	11 480	11 411		
ZAUZETOST	23%	46 663	55 423		
NADZEMNA BRGP	1.51	62 235	80 419		
UKUPNA BRGP					
1 HOTEL					
NADZEMNA BRGP		15 300	22 044		
UKUPNA BRGP		25 234	46 123		
2 APARTMANSKI DIO HOTELA					
NADZEMNA BRGP		23 363	30 914		
UKUPNA BRGP		27 881	31 060		
3 VILE					
NADZEMNA BRGP		8 000	2 464		
UKUPNA BRGP		9 120	3 236		
4 UREĐENJE TERENA					
PRIRODNE POVRŠINE			17 180		
ZEMLIJANE I DR POVRŠINE	27%		13 570		
POPLOČANJA	13%		6 660		
VOĐENE POVRŠINE	2%		1 094		

PROJEKANT:	INVESTITOR:
<b>AIM STUDIO</b> adresa: Ulica Bakula br 46, Podgorica tel: +382 67 203 300 fax: +382 20 510 810 e-mail: info@aimstudio.me web: www.aimstudio.me	<b>K.D.P. Promotion and Investmens Limited</b>
Objekat: TURISTIČKI KOMPLEKS SKD - KATEGORIJE 5*	Lokacija: UP1 KODU ČINE KATASTRARNE PARCELE BROJ 1686/1, 1686/2, 1686/3, 1686/4, 1686/5, 1686/6, 1686/7, 1686/8, 1686/9, 1686/10 KO RIJEŠENJE I U OBRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA", OPŠTINA BUDVA.
Glavni inženjer: Ivan Milošević dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Ivan Milošević dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura Razmjera: 1:750
Autor idejnog rješenja: OFFICE OF ARCHITECTURE IN BARCELONA, S.L.P. (OAB) Boja Ferrater, Founding Partner OAB   PhD Doctor of Architecture	Prilog: Br. priloga: 03.01.05.
Datum izrade: M.P.	Datum revizije: M.P./revizije

decembar 2021

