

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

INVESTITOR: „NEW VILLAGE” d.o.o. - Budva

OBJEKAT: SMJEŠTAJNI OBJEKTI i PROIZVODNJA - W CAMPUS

LOKACIJA: GLAVATI, OPŠTINA KOTOR

Februar 2022. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Investitor: **„NEW VILLAGE” d.o.o. - Budva**

Odgovorno lice: **Milo Prelević, izvršni direktor**

Kontakt osoba: **Radmila Šabotić**

Adresa: **Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19 - The Capital Plaza
81000 Podgorica, Crna Gora**

Broj telefona: **+382 67 606 116**

e-mail: **rvracar@businessart.me**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: SMJEŠTAJNI OBJEKTI I PROIZVODNJA - W CAMPUS

Lokacija: GLAVATI, OPŠTINA KOTOR

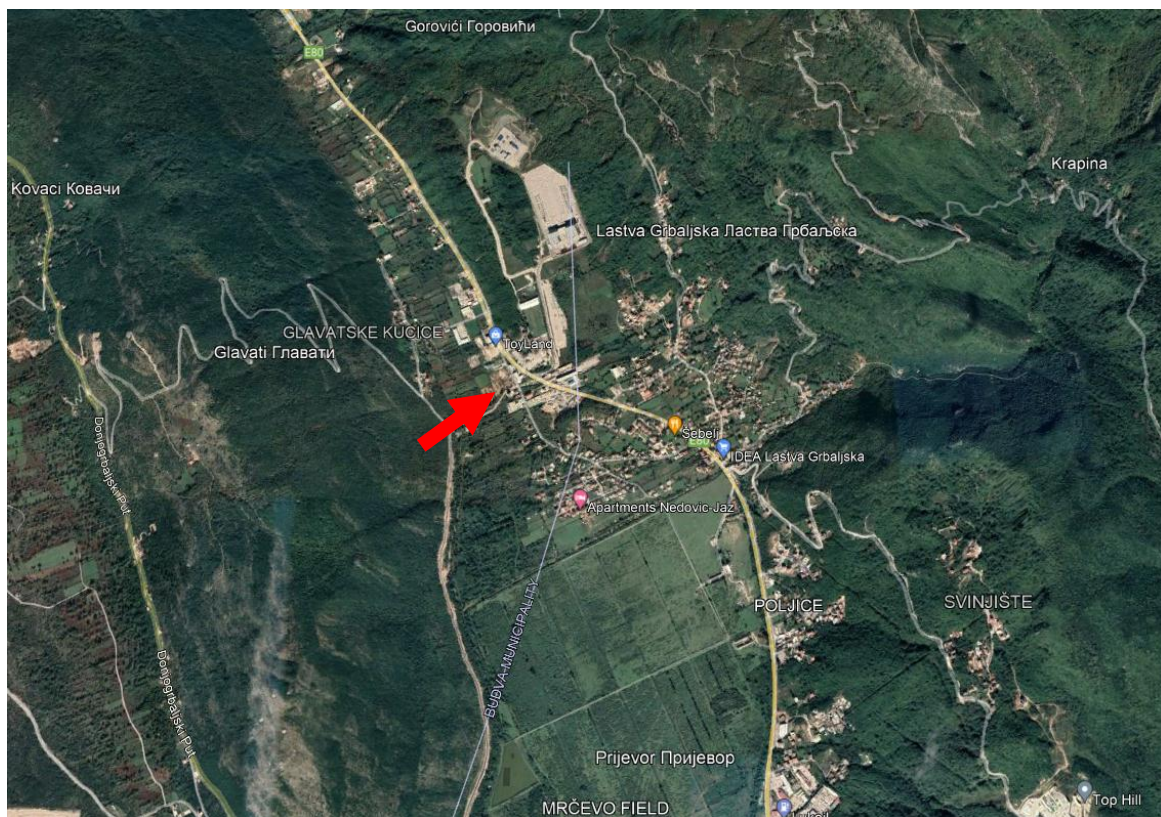
2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj je predviđena realizacija projekta - Smještajni objekti i proizvodnja, nalazi se u Lastvi Grbaljskoj na području Glavata, sa lijeve strane magistralnog puta Budva - Tivat, odnosno na katastarskim parcelama br. 869, 870, 858 (veći dio), 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 KO Glavati, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG” br. 95/20), Opština Kotor.

Katastarske parcele su relativno pravilnog, pravougaonog oblika. Katastarske parcele su sledećih površina: k.p. 858 ima 1.771 m², k.p. 869 ima 878 m², k.p. 870 ima 998 m², k.p. 872/1 ima 658 m², k.p. 873/1 ima 3.056 m², k.p. 874/2 ima 120 m², k.p. 889/1 ima 189 m² i k.p. 890 ima 2.110 m², što ukupno iznosi 9.718 m².

Geografski položaj lokacije objekata prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata sa užom okolinom.

Postojeći izgled lokacije prikazan je na slici 3.



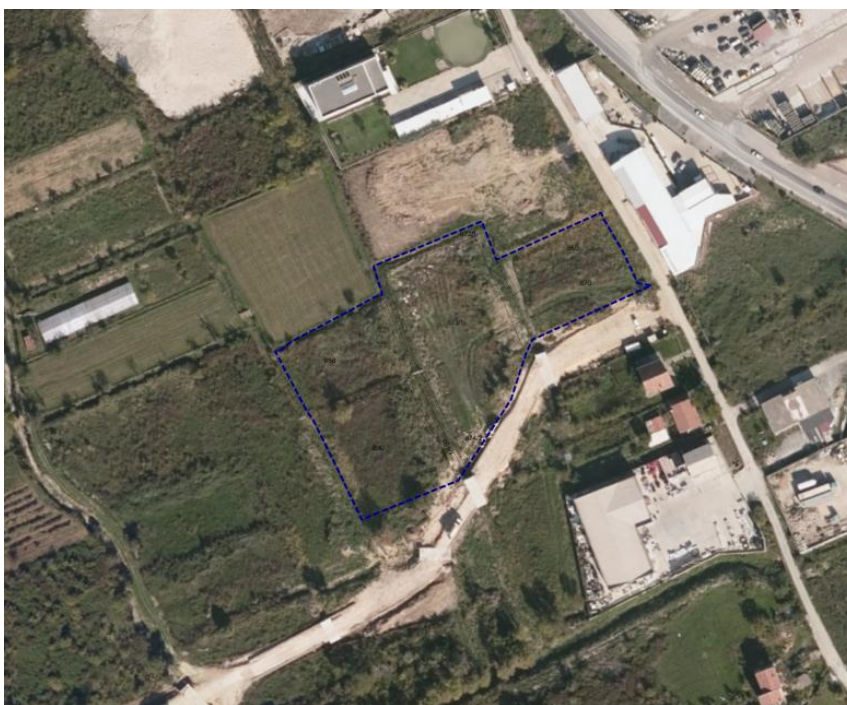
Slika 1. Položaj lokacije objekata u Budvi (označen strelicom)

Morfološki posmatrano teren lokacije je relativno ravan i na njemu nema objekata. Nadmorska visina lokacije je od 8,00 do 8,85 mm.

Sa pedološkog aspekta na lokaciji i njenom užem okruženju prisutna su aluvijalno-deluvijalna, karbonatna, skeletoidna duboka zemljišta.

U geološkom smislu predmetna lokacija sa svojom okolinom, izgrađena je od najmlađih, kvartarnih tvorevina proluvijalnog i morskog porijekla. Ove sedimente čine prašnasta glina sa drobinom i pijeskom. Sa hidrogeološkog aspekta predmetnu lokaciju sa okolinom izgrađuje kompleks slobopropusnih i nepropusnih stijena.

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.



Slika 2. Lokacija objekata (označena plavom isprekidanom linijom) sa užom okolinom



Slika 3. Postojeći izgled lokacije (pogled sa istočne strane)

Na posmatranom dijelu terena prisutni su povremeni površinski tokovi kao i vještački kanali kojima se u većem dijelu godine a posebno u periodu intenzivnih padavina odnosno u hidrološkom maksimumu, vrši dreniranje površinskih voda prema Jaškoj rijeci i dalje prema moru.

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.

Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra.

Okruženje lokacije na kojoj se planira izgradnja objekata, pripada relativno slabo naseljenom području. Međutim, u toku turističke sezone, koja je zadnjih godina sve duža broj stanovnika ovom području se povećava.

Na posmatranom području, posebno pored magistralnog puta Budva-Tivat, pored individualnih stambenih objekata nalazi se određeni broj turističkih, poslovnih, skladištnih i proizvodnih objekata.

Pored lokacije sa jugoistočne strane postavljen je podzemni 500 kV kabal, "Italija - Crna Gora".

Kolski pristup lokaciji objekata je omogućen sa lokalne saobraćajnice, koja se odvaja od magistralnog puta Budva-Tivat.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji pored prilazne saobraćajnice postoji elektroenergetska mreža, vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbaniza, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Nosiocu projekta su izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/21-14577 od 18. 11. 2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene – industrija i proizvodnja na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 869, 870, 858 (veći dio), 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 KO Glavati, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG” br. 95/20), Opština Kotor.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su prilogu I.

Na zahtjev Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, donijela je Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-852/2021-3 od 15. 11. 2021. god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 869, 870, 858 (veći dio), 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890 KO Glavati, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG” br. 95/20), Opština Kotor (prilog II).

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja objekta prikazani su u tabeli 1.

Tabela 1. Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja objekta

katastarske parcele 858., 869., 870., 872/1., 873/1., 874/2., 889/1., 890.	Površina parcele (m ²)	BGRP(m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	9.718,00	11.661,60	4.859,00	1.20	0.5	max 12 m
OSTVARENO	/	11.659,2	3.818,7	1.20	0.4	S+P+2 max 12 m

Shodno studiji zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom.

Uzimajući u obzir navedeno konstatovano je da Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene - industrija i proizvodnja, na navedenoj lokaciji se mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor uz poštovanje Konzervatorskih uslova.

Shodno navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta namjene - industrija i proizvodnja na navedenoj lokaciji, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja Konzervatorskih uslova.

Planirana lokacija za gradnju definisana je kao lokacija za industriju i proizvodnju. Kompatibilno toj namjeni moguće je planirati smještajne i proizvodne objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Koncept

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su: PUP Opštine Kotor, Geodetska podloga i Projektni zadatak Investitora.

Na lokaciji je planirana izgradnja 4 stambena objekta (A, A', B i C), spratnosti S+P+2 (suteran, prizemlje i 2 sprata). Namjena objekata je stambena.

Rješenje prostornog koncepta podrazumijeva projektovanje odgovarajuće dispozicije objekata kako bi se iskoristile sve pogodnosti zatečenog stanja. Objekti su pozicionirani na adekvatnoj razdaljini kako bi se obezbijedila privatnost korisnika, ozelenjeni prostori između objekata formiraju kvalitetne zajedničke površine. Vodne površine odnosno kanali između objekata premošćeni su pasarelama, oblikovno i funkcionalno upotpunjujući novonastalu sliku.

Planirani objekti su slobodnostojeći, pri čemu se katastarske parcele tretiraju kao jedinstvena cjelina za izgradnju. Građevinska linija povučena je u odnosu na regulacionu 3 m.

Raspored objekata na katastarskoj podlozi prikazan je na slici 4, dok je 3D prikaz objekata na lokaciji prikazan na slici 5.



Slika 4. Raspored objekata na katastarskoj podlozi



Slika 5. 3D prikaz objekata na lokaciji

Oblikovanje

Koncept fasade objekata prati matricu i modularnost, koja je definisana funkcijom objekata. Fasade na kojima se nalaze smještajne jedinice orjentisane su prema jugoistoku i jugozapadu u urednom ritmu sa lođama, dok fasade na kojima se nalaze koridori sa minimalnim brojem otvora orjentisane su prema sjeveroistoku i jugozapadu. Krovovi su kosi, skriveni atikom. Kota sljemena objekata je na cca +12,00 m. Objekti su iz tipologije slobodnostojećih objekata, koji će se graditi fazno.

Fazna gradnja će biti definisana Glavnim projektom.

Funkcija

Planirana namjena predmetnih objekata je smještajni objekti i proizvodnja. Prizemlje ima spratnu visinu od 3,0 m. U prizemlju se nalaze i glavni ulaz, smještajne jedinice, i zajednički prostor-kantina. U prizemlju su uz glavni ulaz smještene pozicije sa portirrom, i pozicije sa odmorištem, gdje se nalaze poštanski sandučići i slično.

Posebna pažnja posvećena je i parternoj obradi saobraćajnice, kako bi ona izgledala kao integralni deo pješačkih tokova, uz odgovarajuće saobraćajne signalizacije prilaznoj rampi koja vodi ka podzemnoj garaži u kojoj su ostvarena 66 parking mesta.

Na višim etažama nalaze se smještajne jedinice, od dvokrevetnih do četvorokrevetnih. Ukupan broj smještajnih jedinica je 281.

Vertikalna komunikacija se odvija kroz četiri armirano-betonska jezgra koja se sastoje od evakuacionog stepeništa, vertikalnih šaftova za instalacije i putničkih liftova. Vertikalna komunikacija se odvija od podzemnog nivoa garaže, pa do poslednjeg nivoa sa smještajnim jedinicama. Stepeništa su dvokraka, svijetle širine kraka od 1,25. Liftovsko okno je dim. 2,0x2,1 m.

Spratna visina podzemne garaže je 2,8 m, spartna visina prizemlja i prvog sprata je 3,0 m, a posljednje etaže 2,9 m.

Prikaz ostvarenih kapaciteta po objektima dat je u tabeli 2, dok je u tabeli 3. dat kapacitet svih objekata.

Tabela 2. Prikaz ostvarenih kapaciteta po objektima

OBJEKAT A	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	2085.2m ²
Bruto građevinska površina	2751.9m ²
Zauzetost	691.1m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Broj parking mjesta	23
Broj smještajnih jedinica	50

OBJEKAT A'	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	2085.2m ²
Bruto građevinska površina	2751.9m ²
Zauzetost	691.1m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Broj parking mjesta	23
Broj smještajnih jedinica	50

OBJEKAT B	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	3509.4m ²
Bruto građevinska površina	4221.0m ²
Zauzetost	1081.0m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Broj parking mjesta (u garaži i na parteru 9)	29
Broj smještajnih jedinica	80

OBJEKAT C	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	3979.4m ²
Bruto građevinska površina	4030.8m ²
Zauzetost	1355.5m ²
Spratnost	P+2 (12m)
Broj parking mjesta (na parteru 32)	32
Broj smještajnih jedinica	101

Tabela 3. Prikaz ostvarenih kapaciteta svih objekata

UKUPNA BRUTO POVRŠINA KOMPLEKSA	OSTVARENO
Ukupna bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	11659.2m ²
Ukupna bruto građevinska površina	13755.6m ²
Zauzetost	3818.7m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Ukupan broj parking mjesta (u garažama 66 i na parteru 41)	107
Ukupan broj smještajnih jedinica	281

*PLANIRANA JE FAZNA GRADNJA OBJEKATA KOJA ĆE BITI DEFINISANA GLAVNIM PROJEKTOM.

Ukupna bruto površina objekata iznosi 13.755,6 m².

Kolski pristup objektu obezbijeđen je iz pravca postojeće saobraćajnice k.p. 878/1.

Garaža ima jedan ulaz, odnosno izlaz, i razvijena je na nivou jedne suterenske etaže. Saobraćajnice u garaži su širine 5,5 m. Sve vertikalne komunikacije vode do garaže. U suterenskoj etaži smješteni su osim vozila, tehničke i servisne prostorije. Ukupan ostvareni broj parking mesta vozila u garaži je 66. U okviru urbanističke parcele na nivou prizemlja, predviđeno je 41 parking mjesto.

Parterno uređenje terena podrazumijeva izgradnju pješačke staze od kamenih kocki i ozelenjavanje slobodnih površina.

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.

Za spoljašnju obradu predviđena je demit fasada u dvije boje: na prvom i drugom spratu u bijeloj boji RAL 9010, a na prizemlju RAL 7042 .

Staklene pozicije projektovane su kao klasična staklena fasada, sa niskoemisionim staklom u dvostrukom paketu. Prohodni dijelovi terasa završno su obloženi keramikom.

Balkonske ograde su čelični profili.

Ispunu AB skeletne konstrukcije čini porobeton blok tipa Ytong, d=20 cm.

Termoizolaciju objekta čine fasadne EPS ploče d=8cm, i krovne XPS ploče d=20 i 25cm.

Toplotna, zvučna i PP izolacija međuspratne konstrukcije prema parking prostoru su ploče kamene mineralne vune d=8 cm.

Na pozicijama kupatila, toaleta i balkona primenjuju se cementni premazi d=2 mm.

U smještajnim jedinicama su predviđeni pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d=12,5 cm. Između susednih jedinica, kao i između smještajnih jedinica i spoljnih zajedničkih komunikacija je primijenjen gips-karton zid tipa Knauf W115W, d=21,5 cm.

Zvučna izolacija pregradnih zidova, i zidnih površina prema komunikacijama je kamena mineralna vuna d=7,5 cm, a izolacija podova su ploče kamene mineralne vune d=3 cm.

Instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom predviđeno je iz NN mreže podzemnim niskonaponskim kablom do glavnog mjernog razvodnog ormara (GMRO), a u svemu prema uslovima izdatih od strane nadležne Elektrodistribucije Kotor.

Projektom dokumentacijom je predviđeno rezervno napajanje pomoću dizel agregata za sigurnosne sisteme - ventilacija i odimljavanje garaže i stepeništa, održavanje nadpritiska u tampon zonama kao i potpunog osvjjetljenja.

U objektu su predviđene sljedeće instalacije jake struje: instalacije opšte potrošnje, osvjetljenja i klimatizacije i instalacije uzemljenja, gromobrana i izjednačenja potencijala

Instalacije slabe struje obuhvataju: SKS sistem, RTV/SAT sistem, sistem videonazora, sistem dojave požara i sistem detekcije CO gasa.

Sve instalacije će biti urađene prema odgovarajućim projektima.

Za stambene jedinice, predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje prostora u zimskom periodu i za hlađenje u ljetnjem periodu. Split uređaji su veličine u skladu sa potrebnim rashladnim i grejnim kapacitetima i kriterijumom dozvoljene buke u prostorijama.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, 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 u prostor garaže.

U garaži 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.

Snabdijevanje vodom objekta je predviđeno iz gradske vodovodne mreže, prema uslovima izdatih od strane „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Kotor.

Snabdijevanje objekta vodom predviđeno je sa postojeće vodovodne mreže koja se nalazi blizu lokacije objekta.

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

U cilju preventivne zaštite od požara u objektu je predviđena hidrantska mreža.

Po završetku svih radova, a prije upotrebe, cjelokupnu vodovodnu mrežu treba isprati i dezinfikovati u skladu sa važećim propisima.

Na lokaciji objekta ne postoji fekalna kanalizaciona mreža, tako da je priključenje objekata predviđeno na savremeni uređaj za prečišćavanje otpadnih-sanitarnih voda (bioprečištač).

Izbor uređaja za biološko prečišćavanje fekalnih otpadnih voda biće izvršen na osnovu dnevnog broja korisnika.

Nakon prečišćavanja vode iz uređaja se upuštaju u upojni bunar.

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

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoćnu olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvede u upojni bunar, sobzirom da ne postoji javna atmosferska kanalizaciona mreža.

Atmosferske vode sa manipulativnih površina objekta, parkinga, kao i vode od pranja garaže koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Izbor separatora odgovarajućeg kapaciteta biće izvršen je na osnovu hidrauličnog proračuna.

Otpad

Otpad se javlja u faazi izgradnje, kao i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan i korišćen se za potrebe planiranja i nivelacije terena, a višak će nadležno preduzeće transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

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

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

Navedena vrsta otpada nakon privremeneog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Podgorici.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata, nastaje otpad koji se sakuplja u separatorima i komunalni otpad.

Otpad iz separatora

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u separatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

Komunalni otpad

Privremeno deponovanje komunalnog otpada usled boravka zaposlenih, do odnošenja na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno 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 tom 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 realizacije i eksploatacije projekta Smještajni objekti i proizvodnja – W Campusa 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 objekata na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u biološki prečištač a iz njega u upojni bunar, dok će se atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Uticaj izgradnje i eksploatacije na okolno zemljište se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određenih promjen topografije lokalnog terena.

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

Površina predmetne lokacije sa stanovišta flore i faune u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za nju bio od velikog značaja.

Što se tiče rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih vrsta, njih na lokacije nema pa se može konstatovati da uticaj izgradnja e eksploatacije objekta na floru i faunu neće biti značajan.

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

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih projekata koji se nalaze u okruženju neće biti značajni.

Izgradnja i eksploatacija objekata 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

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji projekta Smještajni objekti i proizvodnja - W Campusa na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekata značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti jedino u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Pošto se radi o izgradnji objekata doći će do određene izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, ali to neće imati značajniji uticaj na segmente životne sredine.

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

Prilikom izgradnje objekata, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektromagnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od objekta, 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 uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u biološki prečistač a iz njega u upojni bunar, dok se atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti onečišćene benzinom i motornim uljem preko separatora odvede takođe u upojni bunar.

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

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

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

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

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih projekata koji se nalaze u okruženju na životnu sredinu neće biti značajni.

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

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

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, klima i zaštićena prirodna i kulturna dobra biće zanemarljiv.

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

Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište

skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, koja je malo vjerovatna, neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

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

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom 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

Realizacija projekta Smještajni objekti i proizvodnja - W Campusa na podričju Glavata, Opština Kotor, planirana je radi poboljšanja smještajnih kapaciteta 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 tehničkom dokumentacijom, 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 realizaciji projekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj projekta, 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 vjetera 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 realizacije projekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor, a sa druge strane radove treba izvoditi u uslovima kada nema jakog vjetera.

-
- 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 objekata 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 objektima.
- Održavati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz biološkog prečišćavača i 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 biološkom prečišćavaču.
- 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 u tri mjeseca, 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 terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađenja.

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

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

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, 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 izgradnje objekta 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 projekta Smještajni objekti i proizvodnja - W Campus u Glavatima, Opština Kotor, 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 i 18/19).
- 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, 80/17, 84/18).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda ("Sl. list RCG", 25/2019).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda ("Sl. list RCG", 52/2019).
- 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

- Arhitektonski projekat - Idejno rješenje projekta Smještajni objekti i proizvodnja – W Campusa u Glavatima, Opština Kotor,

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj: 03-333/21-14577</p> <p>Datum, 18.11.2021.god.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) i čl.1 Uredbi o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21) i podnijetog zahtjeva od strane „MONTERRA CONSTRUCTION” d.o.o. Budva, izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" br.95/20).</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>„MONTERRA CONSTRUCTION” d.o.o. Budva</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Predmetna lokacija sastoji se od kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati i nalazi se u obuhvatu plana PUP-a Kotor.</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti br.99-prepis K.O.Glavati, utvrđeno je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kat.parc.870 vodi kao „neplodna zemljišta”, površine P=158 m², - kat.parc.870 vodi kao „njiva 1. klase”, površine P=840 m². <p>Uvidom u List nepokretnosti br.169-prepis K.O.Glavati, utvrđeno je da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kat.parc.858 vodi kao „neplodna zemljišta”, površine P=290 m², - kat.parc.858 vodi kao „njiva 1. klase”, površine P=1481 m², - kat.parc.869 vodi kao „neplodna zemljišta”, površine P=186 m², - kat.parc.869 vodi kao „njiva 1. klase”, površine P=692 m², - kat.parc.872/1 vodi kao „neplodna zemljišta”, površine P=658 m², - kat.parc.873/2 vodi kao „njiva 1. klase”, površine P=3.057 m², - kat.parc.874/2 vodi kao „voćnjak 1.klase”, površine P=120 m², - kat.parc.889/1 vodi kao „neplodna zemljišta”, površine P=189 m², 	



kat.parc.890 vodi kao „neplodna zemljišta”, površine $P=180\text{ m}^2$,
kat.parc.890 vodi kao „njiva 1. klase”, površine $P=1.930\text{ m}^2$.

PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Površine za **industriju i proizvodnju** su površine koje su namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima.

Na ovim površinama mogu se planirati:

- 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- 2) servisne zone;
- 3) slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- 4) objekti i mreže infrastrukture;
- 5) komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- 6) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice)
- 7) objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- 8) smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- 9) parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Ovim planom industrija i proizvodnja planirana je van naselja i može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjericama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni ili prirodno ozelenjeni;

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija sastoje se od **kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati**, čija površina iznosi: $P= 9.718\text{ m}^2$.

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m.

Urbanistički parametri za namjenu **industrija i proizvodnja**– IP su:

- indeks zauzetosti **0,5** : $P= 4.859\text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti **1,2** : $P= 11.661,60\text{ m}^2$

Spratnost objekta je **max 12m**.

Vertikalni gabariti

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom



objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko-tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20) definisana je **lokacija za građenje** :

"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

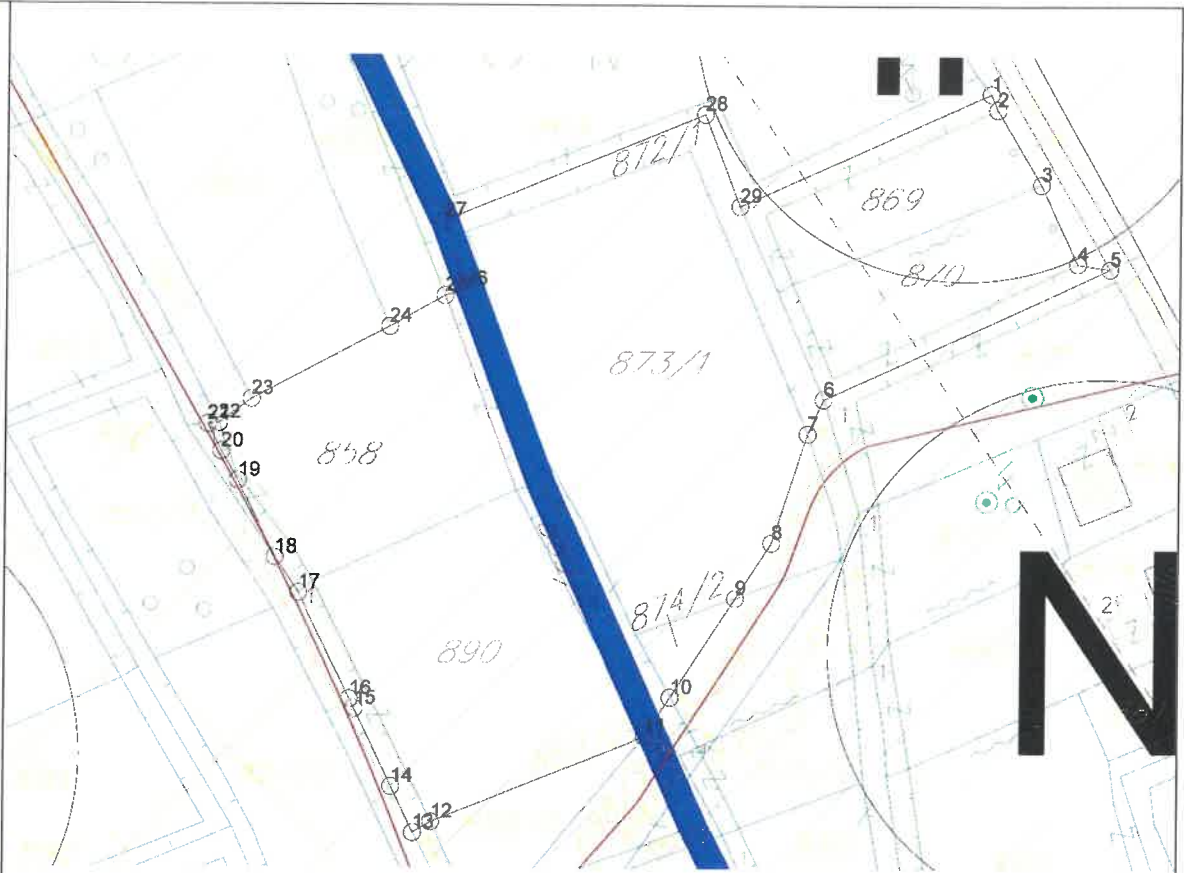
Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotor, izrađuje se elaborat parcelacije.

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta.**

Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu,ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinske odnose.



Kordinate lokacije:

	U	H
1	16565779.06	4685458.44
2	26565780.24	4685455.65
3	36565788.05	4685442.50
4	46565794.64	4685428.54
5	56565800.39	4685427.64
6	66565750.07	4685404.66
7	76565747.32	4685398.56
8	86565741.06	4685379.36
9	96565734.72	4685369.60
10	106565723.37	4685352.12
11	116565718.82	4685345.12
12	126565681.48	4685330.08
13	136565678.30	4685328.19
14	146565674.40	4685336.29
15	156565667.82	4685349.97
16	6565667.00	4685351.67
17	6565657.80	4685370.23
18	6565653.56	4685376.46
19	6565646.94	4685389.95
20	6565644.00	4685395.07
21	6565641.59	4685399.87
22	6565643.54	4685400.06
23	6565649.34	4685404.39
24	6565673.61	4685417.23
25	6565683.30	4685422.68
26	6565686.80	4685423.70
27	6565683.01	4685435.80
28	6565728.70	4685454.71
29	6565734.96	4685438.52

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

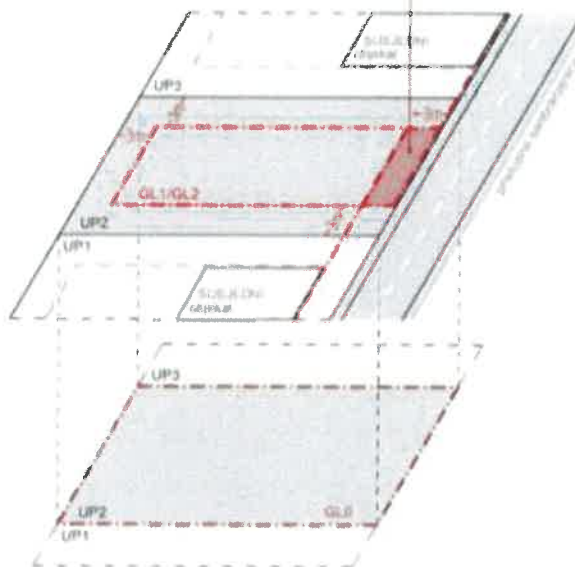
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").

U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09

32/11).

U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja; Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu; Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora; Osim uređenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha u skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju(kanalizacija) te ih je neophodno riješiti. Otpadne vode iz naselja koje se sakupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferse vode koje se gravitaciono prikupljaju , odvođe se na propisan način, kako je to definisano Planom.Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini (sl.list RCG broj 12/96, predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo oko poslovnih objekata (trgovački centari, poslovni centri i dr.) najčešće su široko dostupni objekti i uglavnom od javnog interesa. Poželjno je da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Pored navedenih namjena u okviru ove kategorije mogu se formirati i specijalizovani parkovi: **arboretumi, botaničke baste, vrijedni privatni vrtovi** i sl.

11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su sljedeće mjere :

Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom

- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta

imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.

- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.)
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

Mjere V - privredno-uslužna zona

- Očuvati kao trajno neizgradive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj
- Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja
- U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata progušćavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata.



Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za lokaciji koju čine kat.parc.869,kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, br.UP/I -05-852/2021-3 od 15.11.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Lokacija se nalazi u <u>zoni 2-područje uslovne gradnje</u> -moguća izgradnjaobjekata sa ograničenjima u visini I položaju samog objekta (neophodna saglasnost „Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore” na tehničku dokumentaciju).

15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Kako su u planskom dokumentu na predmetnoj lokaciji evidentirane vodne površine-rijeke i bujični tokovi ,neophodno je urediti odvođenje atmosferskih voda kako ne bi došlo do plavljenja okolnog terena.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Moguća je fazna izgradnja objekata i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative. Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SRJ" br.18/92).
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Pristup lokaciji obezbijeđen je preko postojeće saobraćajnice -nekategorisani put, kat.parc.878/1 K.O.Glavati, uz uslove nadležnog organa.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajit na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93"). U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11). U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90"). Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava

očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20 URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	ID - industrija i proizvodnja (kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati)
Površina urbanističke parcele	9.718 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,2
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	11.661,60 m²
Maksimalna spratnost objekata	/
Maksimalna visinska kota objekta	max 12
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata.

Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije.

Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnost i održivost objekata sadrže

aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople

vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.

- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima

- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikoroziivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21	DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva -u spise predmeta -urbanističko-građevinskoj inspekciji -arhivi	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I,  Dušanka Petrović, dipl.ing. građ.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II,  Jelena Perović Samardžić, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA,  Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



Br: UP/I-05-852/2021-3

15. novembar 2021.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-14577 od 22.10. 2021. godine, dostavljenog 26.10. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-852/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Novu gradnju objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele i karakteristikama prostora, uz neophodno poštovanje propisanih udaljenosti od magistralne saobraćajnice i susjednih parcela. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora, naročito u pogledu njegove visine i maksimalno ga integrisati u odnosu na okolinu. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa okolnim prostorom i oblikom parcele;
3. Arhitektonski izraz planiranog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika. Formu objekta prilagoditi poslovnoj zoni, industrija-razvojna privreda;
4. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova, koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora;
5. Očuvati postojeću topografiju terena, a radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora na svim slobodnim površinama

predmetne parcele, naročito uz dio parcele orjentisan prema magistrali, predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog zelenila.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-14577 od 22.10. 2021. godine, dostavljenog 26.10. 2021. godine i zavedenog pod brojem UP-05-852/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858(veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u istočnom dijelu katastarske opštine Glavati u neposrednoj blizini magistralnog puta i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao Autentične ruralne cjeline. Navedeni prostor je u predhodnih nekoliko godina znatno izgrađen objektima različitih gabarita i arhitektonskih izraza, sa dominantnom arhitekturom objekata namjenjenih za proizvodnju.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su **MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM**

Shodno zatečenoj situaciji na terenu, za predmetnu lokaciju odgovaraju sljedeće mjere, koje su takođe predviđene uz samu lokaciju;

„MJERE IV – SAVREMENA URBANIZACIJA RURALNIH CJELINA

- Širenje naselja planirati kroz kontrolisano proširivanje izgrađenog tkiva;

- Planovima sanacije predvidjeti mjere vizuelnog ublažavanja negativnosti nastalih nekontrolisanom savremenom gradnjom, posebno na prostoru Krimovice;
- Izgradnja novih objekata moguća je poguščavanjem već izgrađenog tkiva;
- Nove objekte prilagoditi karakteristikama terena, tj. očuvati postojeću topografiju;
- Pri planiranju novih objekata posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata;
- U arhitektonskom izrazu tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati;
- Za fasade predvidjeti neutralne i nenametljive boje"

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858 (veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekata namjene – industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čine kat.parc.869, kat.parc.870, kat.parc.858 (veći dio), kat.parc.872/1, kat.parc.873/1, kat.parc.874/2, kat.parc.889/1 i kat.parc.890 K.O.Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

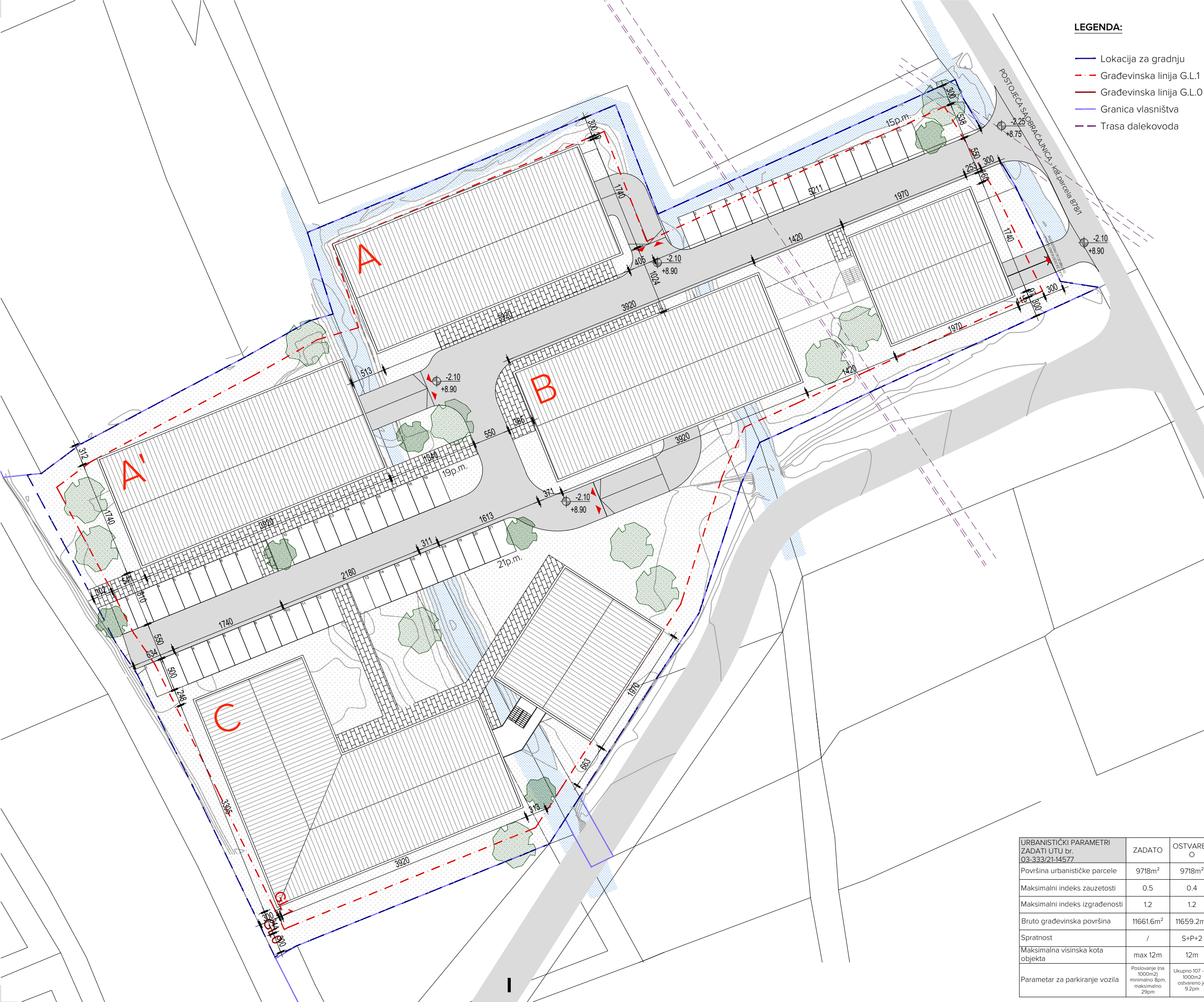


Mladen Zagarcanin
Mladen Zagarcanin
v. d. Direktor

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

**LEGENDA:**

- Lokacija za gradnju
- Građevinska linija G.L.1
- Građevinska linija G.L.0
- Granica vlasništva
- Trasa dalekovoda



OBJEKAT A	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	2085.2m ²
Bruto građevinska površina	2751.9m ²
Zauzetost	691.1m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Broj parking mjesta	23
Broj smještajnih jedinica	50

OBJEKAT A'	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	2085.2m ²
Bruto građevinska površina	2751.9m ²
Zauzetost	691.1m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Broj parking mjesta	23
Broj smještajnih jedinica	50

OBJEKAT B	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	3509.4m ²
Bruto građevinska površina	4221.0m ²
Zauzetost	1081.0m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Broj parking mjesta (u garaži i na parteru 9)	29
Broj smještajnih jedinica	80

OBJEKAT C	OSTVARENO
Bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	3979.4m ²
Bruto građevinska površina	4030.8m ²
Zauzetost	1355.5m ²
Spratnost	P+2 (12m)
Broj parking mjesta (na parteru 32)	32
Broj smještajnih jedinica	101

UKUPNA BRUTO POVRŠINA KOMPLEKSA	OSTVARENO
Ukupna bruto građevinska površina koja ulazi u obračun urb. parametara po UTU	11659.2m ²
Ukupna bruto građevinska površina	13755.6m ²
Zauzetost	3818.7m ²
Spratnost	S+P+2 (12m)
Ukupan broj parking mjesta (u garažama 66 i na parteru 41)	107
Ukupan broj smještajnih jedinica	281

*PLANIRANA JE FAZNA GRADNJA OBJEKATA KOJA ĆE BITI DEFINISANA GLAVNIM PROJEKTOM.

OBJEKAT:

SMJEŠTAJNI OBJEKTI I PROIZVODNJA - W CAMPUS

INVESTITOR:

"MONTERRA CONSTRUCTION" D.O.O. BUDVA

LOKACIJA:

Kat.parcele 869, 870, 858 (veći dio), 872/1, 873/1, 874/2, 889/1, 890, KO Glavati, u zahvatu PUP-a opštine Kotor ("Sl.list CG" br. 95/20)

PRILOG:

SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVOVA

DATUM: **decembar 2021.**

RAZMJERA: **1:500**

PROJEKTANT:

BUSINESSART
 ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
 Cav.Arch. Mladen Krekić
 Bulevar Džordža Vašingtona 102 / A19,
 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
 bartinfo@businessart.me www.businessart.me

URBANISTIČKI PARAMETRI ZADATI UTU br. 03-333/21-14577	ZADATO	OSTVARENO
Površina urbanističke parcele	9718m ²	9718m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.5	0.4
Maksimalni indeks izgrađenosti	1.2	1.2
Bruto građevinska površina	11661.6m ²	11659.2m ²
Spratnost	/	S+P+2
Maksimalna visinska kota objekta	max 12m	12m
Parametar za parkiranje vozila	Poslovanje (na 1000m ²) minimalno 8pm, maksimalno 29pm	Ukupno 107 - na 1000m ² ostvareno je 9,2pm

Copyright is reserved and this drawing is issued on the condition that it is not copied or disclosed by or to any unauthorized persons without the prior consent in writing of BUSINESSART company.