

**Dokumentacija za odlučivanje  
o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu  
sredinu**

**Naziv Projekta:** Poslovno stambeni kompleks Pelinovo, Kotor

**Nosilac  
Projekta:** D.O.O. I&S TEAM, Tivat  
Novo naselje Radovići bb, 85320 Tivat  
PIB 03050556  
Reg. broj 50732555

**Odgovorna  
osoba:** Vojislav Čabak, izvršni direktor

**Kontakt osoba:** Milo Vukčević  
Novo Naselje bb, Tivat  
mvukcevic@isteam.me  
+382 69 769 450

## **S a d r ž a j**

<b>1. Opšte informacije</b>	<b>3</b>
<b>2. Opis lokacije</b>	<b>4</b>
<b>3. Karakteristike projekta</b>	<b>13</b>
<b>4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu</b>	<b>20</b>
<b>5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu</b>	<b>22</b>
<b>6. Mjere za sprječavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja</b>	<b>23</b>
<b>7. Izvori podataka</b>	<b>25</b>
<b>Prilozi</b>	<b>26</b>

## 1. Opšte informacije

**Naziv Projekta:** Poslovno stambeni kompleks Pelinovo, Kotor

**Nosilac Projekta:** D.O.O. I&S TEAM, Tivat  
Novo naselje Radovići bb, 85320 Tivat  
PIB 03050556  
Reg. broj 50732555

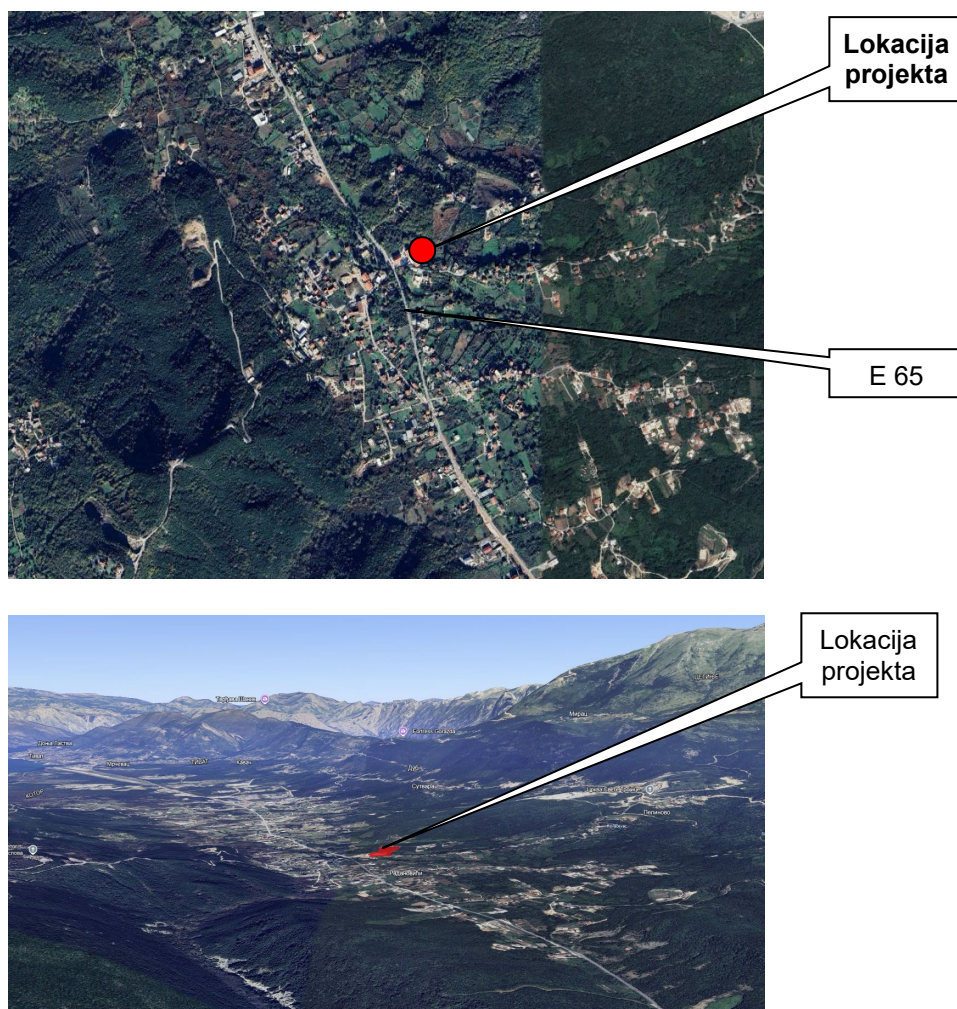
**Odgovorna osoba:** Vojislav Čabak, izvršni direktor

**Kontakt osoba:** Milo Vukčević  
Novo Naselje bb, Tivat  
mvukcevic@isteam.me  
+382 69 769 450

## 2. Opis lokacije

Lokacija predmetnog projekta se nalazi u naselju Radanovići, u mjestu Pelinovo, sa desne strane magistralnog puta Budva - Kotor (E 65).

Lokacija se nalazi u obuhvatu katastarske opštine Pelinovo, i zauzima površinu oko 1,2ha. Prostire se u pravcu severoistok-jugozapad, na relativno nagnutom terenu u sjevernom dijelu lokacije, dok je južni dio lokacije zaravljjen. Južna ekspozicija terena stvara povoljne uslove za osunčanost parcele.



**Slika 1.** Satelitski položaj lokacije

Na predmetnoj parceli nema postojećih objekata. Položaj parcele je takav da prati prirodan pad terena dijelom u pravcu juga.

Na parceli nema postojećih objekata, djelimično je pokrivena rastinjem, koje se vodi kao šuma III klase.

Visinska razlika između gornje i donje kote parcele je cca 12,5m.

U neposrednoj blizini parcele prolazi magistralni put E65 a pristup parceli omogućiće se sekundarnom saobraćajnicom (Pelinska ulica) kat. parc. 749/1 KO Pelinovo Opština Kotor, i internom saobraćajnicom.



**Slika 2.** Orientacioni položaj lokacije sa prikazom okruženja

Sagledavajući stanje na terenu (vidjeti donje slike) opšti utisak je da se radi o zelenim površinama koje poslednjih godina nijesu adekvatno održavane i na taj način su izgubile jedan dio svojeg estetskog i funkcionalnog značaja.



**Slika 3.** Izgled lokacije

U strukturi vegetacije dominiraju visoka stabla voćarskih vrsta (jabuka dominantno, zatim šljiva, dunja i trešnja), dok je gornji dio parcele obrastao šumskom vegetacijom i žbunastim

formacijama. Zbog gustog sklopa u dijelu parcele koji je obrastao šumom, taksacija drveća detaljno je obrađena na stablima voćarskih vrsta koja su geodetski snimljena (taksacija je data u prilogu ove Dokumentacije).

Najveći broj stabala je fiziološki dosta oslabljen, stabla voćarskih vrsta su u dužem vremenskom periodu neodržavana, što rezultira sušenjem grana i lošijim estetskim izgledom. Neka stabla su i potpuno suva. Na stablima hrasta uočene su promjene u strukturi lisne mase, što je posljedica napada štetočina.

U okruženju se nalaze objekti namijenjeni kolektivno i individualnom stanovanju, kao i različiti poslovni objekti.



**Slika 4.** Objekti u okruženju

Kao što se vidi sa slika, na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, nema značajnijih šumskih površina (III klasa). U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja. Ova lokacija ne pripada zaštićenom području u bilo kom pogledu.

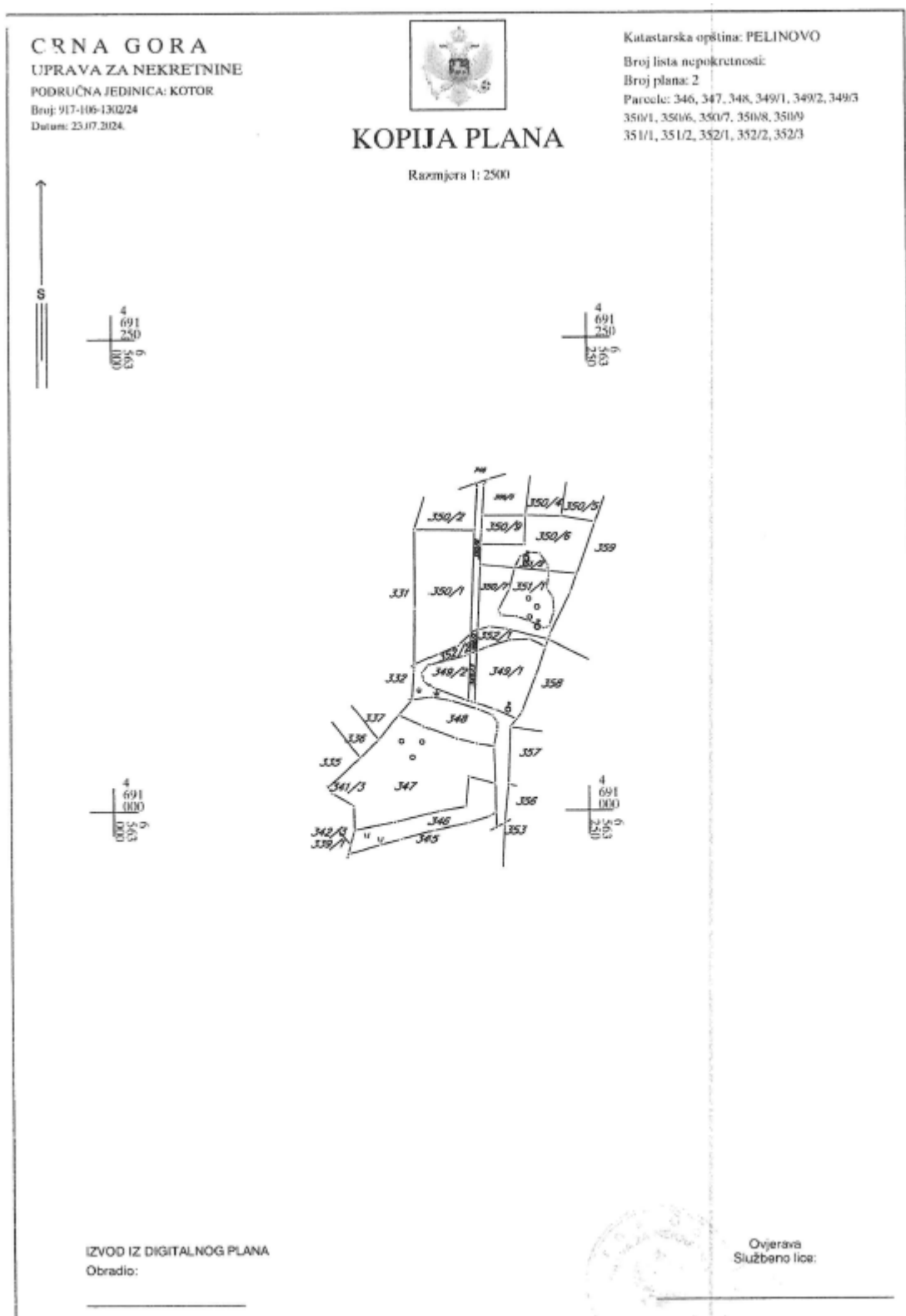
Planirani objekat je smješten u okviru građevinskih linija, definisanih koordinatama tačaka u Urbanističko-tehničkim uslovima.

#### **a) Postojeće korišćenje zemljišta**

Lokacija se u prethodnom periodu nije koristila, što se vidi i po stanju zasada voća na njoj. Lokacija na kojoj se planira izgradnja projekta je na kat.parc. 346, kat.parc. 347, kat. parc. 348, kat. parc. 349/1, kat.parc. 349/2, kat. parc. 349/3, kat. parc. 350/1, kat. parc. 350/6, kat.parc. 350/7, kat. parc. 350/8, kat. parc. 350/9, kat. parc. 351/1, kat.parc. 351/2, kat. parc. 352/1, kat. parc. 352/2, i kat. parc. 352/3, KO Pelinovo, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.



**Slika 5.** Prikaz katastrskih parcela (izvor: <https://geoportal.co.me/Geoportal01/>)



Slika 6. Kopija plana

**b) Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa**

Područje projekta je u prigradskoj sredini. Obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa je uglavnom određen lokacijom koja ima prirodni karakter sa uticajem antropogenog djelovanja, te trpi uticaje prenosa zagađenja sa okolnih saobraćajnica.

Lokacija se pruža u pravcu jugoistok-sjeverozapad, i nalazi se u pretežno ravnom dijelu Grbaljskog polja.

Jugoistočna ekspozicija terena obezbeđuje veliki stepen osunčanosti lokacije. Pripada nekada rasprostranjenim karakterističnim segmentima brdskog pojasa koje su činili u prošlosti hrastove šume, a danas njeni ostaci. Submediteranska vegetacija, uglavnom termofilnih hrastova, u vidu visokih stabala hrasta medunca (*Quercus pubescens*) predstavlja pomenute ostatke hrastovih šuma, koje prolaze kroz svoje degradacione stepene. Danas je predstavljena asocijacijom *Rusco-Carpinetum orientalis*.

U okolini lokacije, prepliće se nekoliko različitih vegetacijski osobenih sklopova - ostaci nekadašnjih hrastovih šuma, zaparložene livade i ostaci voćnjaka i kultivisani maslinjaci (*Olea europaea*).

U kontaktnom okruženju, u neposrednoj blizini predmetne lokacije postoje urbane strukture naselja, pretežno stanovanja srednje gustine.

Zaleđe lokacije, ka visoko uzdignutom brdsko planinskom pojasu, gusto je obraslo pomenutom vegetacijom koja uokviruje lokaciju i povezuje je sa brdovitim zaleđem.

Prema predionoj regionalizaciji Crne Gore, lokacije projekta pripada predjelima primorskog regiona - predjeli budvanskog područja - Ravničarski predjeli grbaljskog područja. Tip karaktera predjela je brdski tip (50-500mnnv).

U geomorfološkom pogledu područje Radanovića pripada oblasti crnogorskog primorja. Reljef ovog područja je u direktnoj zavisnosti od litološkog sastava i strukturnog sklopa terena. Njegov postojeći izgled, razvijenost i razuđenost, diktirao je dugotrajni uticaj i mnogostruko preplitanje endogenih i egzogenih sila.

Shodno tome, u reljefu ovog područja jasno se izdvaja priobalni pojas izgrađen od flišnih naslaga i zaleđe, izgrađeno od karbonatnih stijena krečnjačko-dolomitskog sastava. Visinske razlike, manje ili više, brzo rastu od obale prema zaleđu.

U priobalnom pojasu izdvajaju se markantne reljefne cjeline kao što su: Tivatsko polje, Grbaljsko polje, Soliotsko polje, koja su izgrađena od fliša, i u kojima se javljaju brojna manja ulegnuća i grebeni. Zaleđe zahvata sjeverni dio ovog područja i doseže do južnih obronaka Lovćena (1.749 m). Dominantan izgled reljefa u ovom dijelu terena daju krečnjački grebeni Krimalj (611 m), Mirac, Branjevine (1.402 m) i druga uzvišenja.

Područje predmetne lokacije čine plato (na nadmorskoj visini od 67 m) koji gradi južni i centralni dio istražnog prostora, i padina koja se uzdiže ka sjevernom dijelu istražnog prostora do visine od 85 mnm.

Današnji izgled lokacije formiran je primarno tektonskim procesima, odnosno navlačenjem i ubiranjem sedimenata iz pravca sjevera i sjeveroistoka. Osim toga na izgled lokacije uticali su i procesi planarnog spiranja okolnog terena kao i antropogeno djelovanje, odnosno radovi na izgradnji okolnih objekata i sabračajnica.

U geološkoj građi, šireg područja, učestvuju sedimenti trijaske, jurske, kredne i kvartarne starosti (Osnovna geološka karta 1:100.000, list Kotor sa Tumačem, Savezni geološki zavod Beograd, 1973 god.).

Predmetna lokacija, koja se nalazi neposredno uz Jadransku magistralu, u geološkom smislu izgrađena je od deluvijalno-proluvijalnih i eluvijalno-deluvijalnih kvartarnih sedimenata.

Deluvijalno-proluvijalni sedimenti učestvuju u građi platoa u južnom i centralnom dijelu istražnog prostora, a predstavljeni su drobinom sa glinom. Ove sedimente grade slabozaobljeni komadi krečnjaka, pješčara, rožnaca, sitnozrnog do srednjozrnog sastava, sa neravnomjernom zastupljenošću glinovite komponente.

Eluvijalno-deluvijalni sedimenti grade sjeverni dio istražnog prostora. Preovlađuju razne gline sa drobinom, koja je neujednačeno nagomilana, sa veličinom zrna od sitnih čestica

pa do krupnijih blokova, i predstavlja flišnu raspadinu. Ovi sedimenti leže preko flišnog kompleksa srednjeg eocena.

Ispitivano područje sa širom okolinom je veoma interesantno za interpretaciju tektonskog sklopa terena. U tom smislu ovo područje pripada Paraautohtonu, a nalazi se neposredno uz kontaktnu zonu sa drugom tektonskom jedinicom, Budvansko-Barskom zonom.

U strukturološkom pogledu, geotektonska jedinica Paraautohton se odlikuje generalnim SI padom svih formacija, sa blagim i srednjim padnim uglovima. Fliš srednjeg eocena, koji učestvuje u građi šireg terena lokacije (preko ove formacije su na istražnom prostoru deponovani deluvijalno-proluvijalni i eluvijalno-deluvijalni sedimenti), čini SI magrinalni dio Paraautohtona, mjestimično je intezivno ubran u stisnute i prevrnute metarske nabore sa JZ vergencom.

Sklop Budvansko - Barske zone je veoma složen, s obzirom da je amplituda navlačenja veća od 1,5km. Zbog znatnih pritisaka usled navlačenja zone Visokog krša sa sjeveroistoka flišni sedimenti su pretrpjeli mjestimično velike deformacije i došlo je do stvaranja lokalnih antiklinalnih i sinklinalnih struktura u kojima je prvobitan položaj slojeva znatno izmijenjen, jako je ubran i razlomljen. Usled toga i usled postojanja velikog broja longitudinalnih i transverzalnih ruptura obrazovala se mjestimično debela zona degradacije naročito u hipsometrijski nižim djelovima terena. Osnovna orijentacija geotektonskih struktura je JZ - SI.

Hidrogeološke odlike terena uslovljene su geološkom građom terena, odnosno geološkim sastavom i tektonskim sklopom terena. Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, tipova izdani i prostornog položaja hidrogeoloških pojava na posmatranom prostoru predmetne lokacije i šire okoline mogu se izdvojiti:

- Hidrogeološki kompleks različite vodopropusnosti,
- Nepropusne stijene.

U okviru hidrogeološkog kompleksa različite vodopropusnosti, heterogenog litološkog sastava kvartarne starosti, je kompleks pretežno slabovodopropusnih i vodopropusnih stijena intergranularne odnosno međuzrnske poroznosti. Zbog brzog smjenjivanja litoloških članova od kojih se neki ponašaju kao pravi hidrogeološki kolektori, a neki kao izolatori, moguće je prisustvo stalnih i povremenih izvora. Pojave su redovno male izdašnosti. Rijetki su oni čija izdašnost prelazi preko nekoliko l/s u hidrogeološkom minimumu, a najveći broj ih presuši.

U okviru nepropusnih stijena zastupljeni su: laporovita glina, laporovito-glinovita flišna raspadina, glinici, laporci, pješčari i laporoviti krečnjaci.

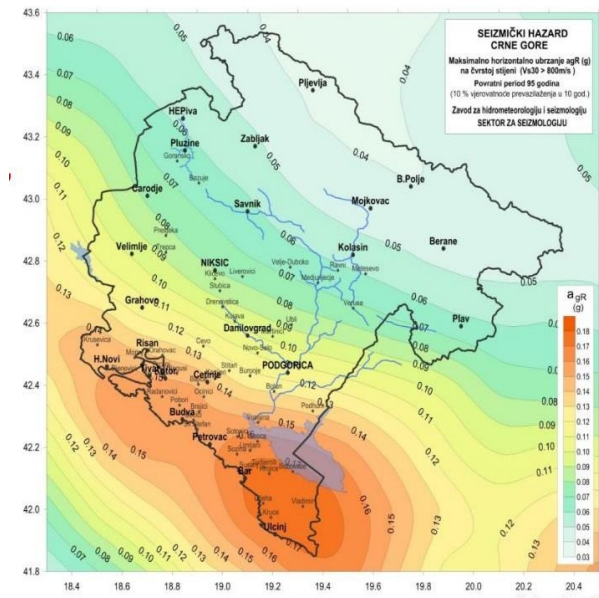
Navedene stijenske mase, su slabih filtracionih karakteristika, i ponašaju se kao izolator za tokove podzemnih voda i ne omogućavaju značajnije akumuliranje vode u okviru njih. Na ovom dijelu terena vode se uglavnom slivaju površinski prema nižim jelovima terena.

Proračun koeficijenta vodopropustljivosti temelji se na empirijskim formulama uz korišćenje podataka o granulometrijskom sastavu tla. Za potrebe ovog elaborata korišćeni su izrazi prema USBR-u (Miletić i Heinrich-Miletić, 1981.).

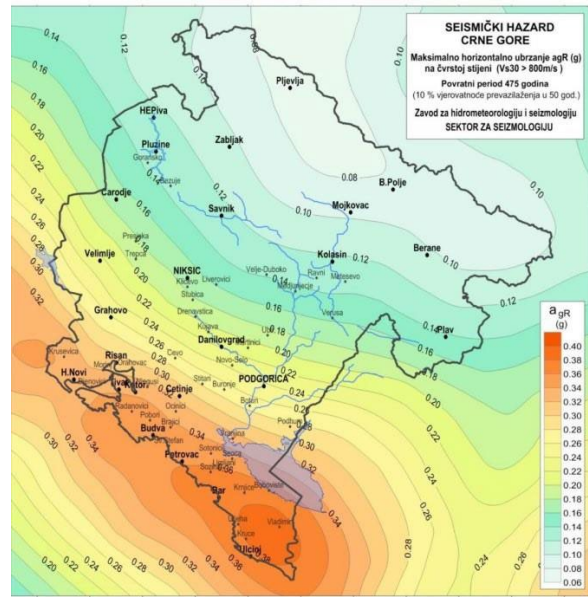
Temeljem rezultata ispitivanja vodopropusnosti kvartarnih sedimenata - eluvijalnih glina, utvrđena je niska do veoma mala vodopropusnost podtla koja se nalazi u intervalu od  $1.8 \times 10^{-7}$  do  $2.3 \times 10^{-7}$  m/s.

U izvedenim bušotinama (jun 2024g.) konstatovana je pojava podzemne vode na dubini od 2.70 m u istražnoj bušotini B-4, 3.20 m u istražnoj bušotini B-5 i 2.70m u istražnoj bušotini B-6. U 24 sata osmatranja, nivo podzemne vode se ustalio na dubini 1.50-1.80m. Izdan sa slobodnim nivoom je formirana u litološkom članu - 2 i 3. Ocjedljivost površine terena je spora. Nivo podzemne vode otežava izvođenje iskopa, tj. građevinskih zahvata i pogoršava karakteristike tla.

Institut za standardizaciju Crne Gore je 2015. godine usvojio Eurokod 8 Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija, dio 1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade, sa nacionalnim aneksom na crnogorskom jeziku kao MEST EN 1998-1:2015 i MEST EN 1998-1/NA:2015, a 2017. godine je usvojen Eurokod 8, dio 3 – Procjena stanja i ojačanje zgrada, sa nacionalnim aneksom na crnogorskom jeziku kao MEST EN 1998-3:2017 i MEST EN 1998-3/NA: 2017. Sastavni dio nacionalnog aneksa za Eurokod 8, dio 1 je karta seizmičkog hazarda Crne Gore, zatim karta seizmičkih zona teritorije Crne Gore i spisak gradova i naselja sa pripadajućom seizmičkom zonom i referentnim maksimalnim horizontalnim ubrzanjem  $a_{gR}$  za povratne periode  $T=95$  i  $T=475$  godina.



**Slika 7a.** Karta seizmičkog hazarda po parametru ubrzanja za povratni period 95 godina



**Slika 7b.** Karta seizmičkog hazarda po parametru ubrzanja za povratni period 475 godina

Referentna maksimalna horizontalna ubrzanja osnovne sredine su izražena u djelovima ubrzanja zemljine teže (g).

Za datu lokaciju, maksimalna horizontalna ubrzanja osnovne sredine su:

- povratni period 95 godina -  $a_{max}(g)=0.155$
- povratni period 475 godina -  $a_{max}(g)=0.350$

Ukoliko se razmatra kategorija tla, osnovna stijena se može svrstati u kategoriju A, dok se kvartarni sedimenti mogu svrstati u kategoriju E.

### *Inženjersko geološke karakteristike terena*

Izdvojene inženjerskogeološke jedinice su prikazane od površine terena po dubini i to kako slijedi:

- Geotehnička sredina 1 - Deluvijalno-proluvijalni sedimenti - dl-pr (Dr, Pr). Ovu sredinu čini drobina sa glinom, braon i tamnobraon boje, deluvijalno-proluvijalnog porijekla. Drobina je od krečnjaka i pješčara, prašinstva i pjeskovita, sitnozrnog do srednjezrnog sastava, slabo zaobljena sa neravnomjernom zastupljenosti glinovite komponente. Prema GN-200 pripadaju II - III kategoriji. Zbog male debljine i položaja u terenu ova sredina nema većeg praktičnog značaja za buduće objekte, i biće uklonjena prilikom iskopa.

- Geotehnička sredina 2 - Eluvijalne gline, CL - (gl, pr, p). Konstatovane su u istražnim bušotinama B-4, B-5 i B-6, kao nabušeni sloj debljine od 2.2m do 3.4 m sa procjenjenom maksimalnom debljinom do 5.0m. Ove naslage čine gline, svijetlo braon boje, prašinate i pjekovite (slika 2). Glina je nisko do srednje plastična i vlažna, srednje stišljiva i može se oblikovati prstima. Prema Kasagrandeovoj klasifikaciji to je neorganska glina srednje do niske plastičnosti (CI). Procentualno učešće frakcija je: glina (17-20%) prašina (60.0-65.0%) i pijesak (12.0-21.0%).  
Prema GN-200 ovaj kompleks pripada II – III kategoriji. Ova sredina je veoma značajna na lokaciji jer predstavlja noseći sloj za objekte (C1, C2, C3, C4, D1, D2 i G1). Prije fundiranja objekta u ovoj sredini u cilju povećanja nosivosti tla i smanjenja diferencijalnih slijeganja objekata savjetuje se zamjena materijala do dubine cca 2,0m sa dobro zbijenim tamponom od lomljenog krečnjačkog agregata ispod temelja objekta. Materijal je neophodno zbiti do postizanja  $M_s=50\ 000\text{kN/m}^2$ .
- Geotehnička sredina 3 - Eluvijalne gline, CH - (gl, pr, p). Konstatovane su u istražnim bušotinama B-4, B-5 i B-6, kao nabušeni sloj debljine od 1.5m do 4.8 m sa procjenjenom maksimalnom debljinom do oko 10.0m. Glina je vlažna, vrlo stišljiva i lako se oblikuje i modelira pod prstima. Mnogo je mekša, plastičnija i veće stišljivosti u odnosu na gornji sloj.  
Prema Kasagrandeovoj klasifikaciji to je neorganska glina visoke plastičnosti (CH),  $WL>50$ . Procentualno učešće frakcija je: glina (20-30%) prašina (60.0-65.0%) i pijesak (9.0-12.0%).  
Prema GN-200 ova geotehnička jedinica pripada II - III kategoriji. Ova sredina je nešto lošijih geotehničkih svojstava u odnosu na gornju glinu i što se ide dublje to su svojstva sve lošija. U ovoj sredini se ne preporučuje fundiranje objekata.
- Geotehnička sredina 4 - Eluvijalna glinovito-laporovita prašinate flišna raspadina (el). Ovaj kompleks je konstatovan u svim istražnim bušotinama, kao nabušeni sloj debljine od 1.0m do 3.2 m. Nalazi se u povlati zdravijeg i suvog fliša. Eluvijalna flišna raspadina je tamnosive i sivomaslinaste boje i sa uklopcima laporaca, a čine ih sivomaslinaste i tamnosive laporovite gline i glinoviti lapori sa očuvanom primarnom teksturom i sa jasno uočljivom primarnom teksturom, a sama drobina je u različitim međusobnim razmjerama. U suvom stanju, ova sredina je relativno dobrih fizičko-mehaničkih karakteristika, dok pod uticajem vode i vlage, dolazi do pogoršanja otpornodeformabilnih svojstava, te prelazi u stanje mekih, stišljivih, slabo nosivih glina.  
Podložne su slijeganju i erozionom uticaju površinskih voda, ukoliko su na padini.  
Po GN 200 pripadaju III i IV kategoriju iskopa.
- Geotehnička sredina 5 - Fliš (FI). Ova sredina se nalazi u podlozi čitavog terena. Sastavljena je od listastih i pločastih glinaca i laporaca, tektonski oštećenih i ubranih u sitne nabore. Sredina je pretežno suva i kompaktna, očuvane primarne teksture, tamno-sive i plavičaste boje i predstavlja hidrogeološki izolator. Pod opterećenjem se ponaša kao kruta, elastična sredina, dobrih geotehničkih svojstava.  
Po GN 200 pripadaju IV i V kategoriju iskopa. Ova sredina je takođe veoma značajna na lokaciji jer predstavlja noseći sloj za objekte (D3, D4, D5, E1, E2, G2, G3 i G4).

### c) apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcione karakteristike ovog lokaliteta nijesu velike, te ih treba racionalno koristiti. Projekat se ne realizuje u području koje nije prepoznato sa stanovišta istorijske, kulturne ili arheološke važnosti.

### 3. Karakteristike projekta

Projektna dokumentacija je urađena je na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova br. 06-333/24-9436/8 od 12.08.2024. godine, izdatih od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

#### a) Opis fizičkih karakteristika projekta

Prema UTU, ukupna površina parcele je 12702,00m<sup>2</sup> i na njoj je planirana izgradnja poslovno-stambenih i stambenih objekata.

**Tabela 1.** pregled zadatih i ostvarenih parametara

Parcela	KATASTARSKE PARCELE
Namjena parcele / zone	Naselje - mješovita namjena - stanovanje; poslovanje
Površina katastarskih parcela	12702,00 m <sup>2</sup>
Index izgrađenosti	1.0
Indeks zauzetosti	0.4
Max. BGP	12702,00 m <sup>2</sup>
Max. površina pod objektima	5080,80 m <sup>2</sup>
Spratnost	P+2
Normativ za parkiranje	- Stanovanje (na 1000m <sup>2</sup> ) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13 pm) - Poslovanje (na 1000m <sup>2</sup> ) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm)
Površine koje ne ulaze u obračun BRGP-a (po UTU)	Garaže - podrumi, tehničke prostorije
<b>Ostvareni parametri</b>	
Ostvarena BGP po UTU	11130,56 m <sup>2</sup>
Ostvareni IND. IZGR.	0,876
Ostvarena površina pod objektima	3908,90 m <sup>2</sup>
Ostvareni IND. ZAUZ.	0,307
Ostvarena spratnost	Max P+2 Min P+2
Zelene površine-parter (m <sup>2</sup> )	4017,00 m <sup>2</sup> (31.62 %)
Zelene površine (m <sup>2</sup> )	4737,00 m <sup>2</sup> (37.29 %)
% Zelenih površina na UP	37.29 %
Ostvareni br. zatvorenih parking mjesta	52
Ostvareni br. otvorenih parking mjesta na parceli	90

Budući da zauzima izuzetno povoljnu poziciju u centralnoj zoni Pelinova osnovni cilj postavke objekata na parceli bio je da se obezbijede najbolje moguće vizure ka širem prirodnom ambijentu za sve objekte i u okviru objekata za sve stanove, stoga su svi objekti povoljno orjentisani tj. zadovoljavaju količinu prirodnog svjetla - osvjetljenja i osunčanja (insolacije).

Projektom se predviđa izgradnja jedanaest objekata C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4, E1 i E2 spratnosti P+2.

Zbog prirodnog pada terena planirano je uređenje terena na tri nivoa.

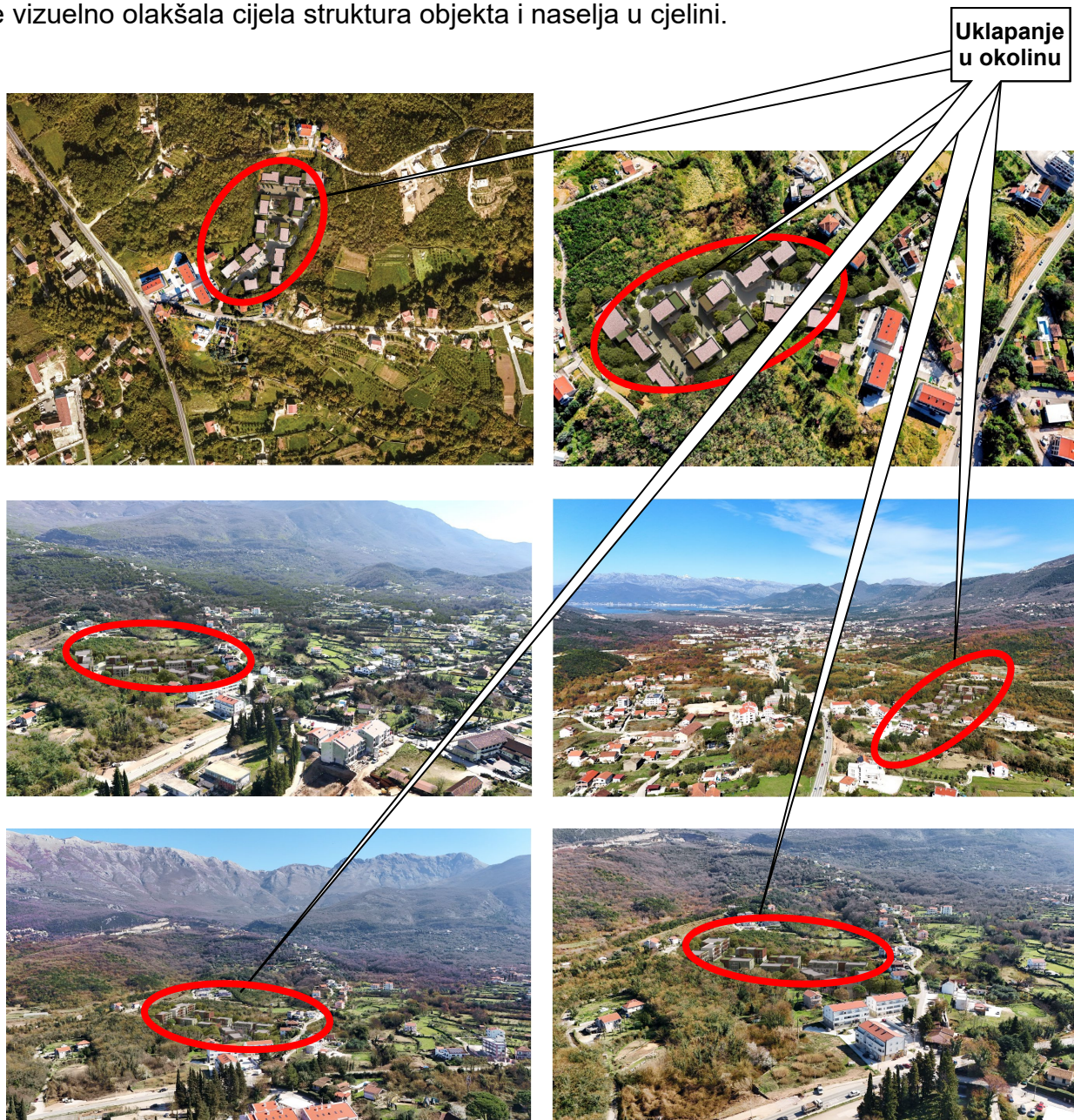
Projektovani su stambeni i poslovno-stambeni objekti visokog nivoa komfora.

Gornji nivo terena opredijeljen je za objekte E1 i E2 kao i prostore za podzemno garažiranje, predbašte, pješačke i kolske pristupe objektima. Srednji nivo predviđen je za objekte D1, D2, D3, D4, zajedničke sadržaje - zelene površine i pristupe stanovima. Donji

nivo predviđen je za zelene površine, kolske pristupe garažama i otvorenim parking mjestima.

U pogledu arhitektonskog jezika, osnovni motivi su preuzeti iz postojećih objekata na široj lokaciji: ravni neprohodni krovovi, prirodni lokalni kamen, proporcionalni otvori, neutralne zemljane fasadne boje, lokalno mediteransko zelenilo u žardinjerama i oko objekta, sve to interpretirano na savremeni i inovativni način kako bi se ostvario nov kvalitet i omogućila prepoznatljivost projekta u okviru šire lokacije, a zadržala autentičnost mjesta.

U pogledu oblikovanja objekata težilo se postizanju i smanjivanju gabarita objekata kako bi se vizuelno olakšala cijela struktura objekta i naselja u cjelini.



**Slika 8.** Izgled projekta sa okolinom



**Slika 9.** Budući izgled projekta

### **b) Veličina projekta**

Funkcionalno rješenje svih jedanaest stambenih objekata zasniva se na prilagođavanju konkretnoj lokaciji, urbanističko-tehničkim uslovima, kao i projektnom zadatku Investitora i Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambene zgrade.

Projektovana su tri tipa objekata:

- Tip C (objekti C1- C3, C2 - C4 i C5) nalaze se u donjoj zoni parcele - naselja, na jugozapadnom i jugoističnom dijelu parcele. Svaki od navedenih objekata pojedinačno karakteriše zajedničko stepenište sa liftom, tri - pet stambenih jedinica po etaži prvog i drugog sprata (dvije garsonjere, dva jednosobna stana i jedan dvosoban stan) i poslovnim prostorima u prizemlju.
- Tip D (objekti D1, D2, D3 i D4) - nalaze se u centralnom dijelu parcele. Svaki od navedenih objekata pojedinačno karakteriše zajedničko stepenište sa liftom, četiri stambene jedinice po etaži prizemlja, prvog i drugog sprata (jedna garsonjera, dva jednosobna stana i jedan dvosoban stan). Sve ostvarene kvadrature mogu se sagledati u grafičkoj dokumentaciji ovog projekta. Kod objekata -tip D- zbog potreba OSI napravljena je suva veza garaže i objekta.

- Tip E (objekti E1 i E2) - nalaze se u gornjem dijelu parcele. Svaki od navedenih objekata pojedinačno karakteriše zajedničko stepenište sa liftom. Objekat E1 sadrži po etaži prizemlja, prvog i drugog sprata po tri stambene jedinice (tri dvosobna stana). Objekat E2 sadrži po etaži prizemlja, prvog i drugog sprata po deset stambenih jedinica (osam jednosobnih stanova i dvije garsonjere). Sve ostvarene kvadrature mogu se sagledati u grafičkoj dokumentaciji ovog projekta. Kod objekata -tip E- zbog potreba OSI napravljena tehnička etaža u funkciji veze parking mjesta i objekata.

Na parceli je isprojektovano 131 stambena jedinica sa ukupno 264 ležaja.

**Tabela 2.** pregled ostvarenih površina na katastarskim parcelama

Objekat	Faza	Neto m <sup>2</sup>	Neto PP m <sup>2</sup>	Neto ZP m <sup>2</sup>	Bruto m <sup>2</sup> (UTU)	Bruto m <sup>2</sup> (garaže i teh. prost)	Zauzetost m <sup>2</sup>	Spratnost	Broj stanova	Broj ležajeva
C1-C3	2, 5 i 8	<b>1897.88</b>	652,36	298.76	2145.12	/	791.00	P+2	20	40
C2-C4	3, 6 i 9	<b>1675.04</b>	525,58	298.76	1909.05	/	664.47	P+2	18	36
C5	4, 7 i 10	<b>755.30</b>	301,97	139.86	857.77	/	375.35	P+2	6	14
D1	14 i 18	<b>753.65</b>	/	164.30	891.54	/	297.18	P+2	12	27
D2	15 i 19	<b>753.65</b>	/	164.30	891.54	/	297.18	P+2	12	27
D3	16 i 20	<b>753.65</b>	/	164.30	891.54	/	297.18	P+2	12	27
D4	17 i 21	<b>753.65</b>	/	164.30	891.54	/	297.18	P+2	12	27
E1	22 i 24	<b>633.81</b>	/	172.02	686.91	/	228.97	P+2	9	18
E2	23 i 25	<b>1714.92</b>	/	272.46	1965.55	/	660.39	P+2	30	48
G1	11	364.00	/	/	/	540.0	541.0	1	/	/
G2	12	369.00	/	/	/	460.6	460.6	1	/	/
G3	13	372.00	/	/	/	466.6	466.6	1	/	/
TE	/	132,72	/	132,72	/	/	/	1	/	/
	<b>UKUPNO</b>	<b>9,691.55</b> 1105.00 (G) 132,72 (TE)	<b>1,479.91</b>	<b>1,839.06</b>	<b>11,130.56</b>	<b>1,467.20</b>	<b>3,908.90</b>	<b>P+2</b>	<b>131</b>	<b>264</b>

Svi stanovi su prirodno osvijetljeni preko zastakljenih površina, što dodatno doprinosi sveukupnom uzdizanju osjećaja komfora putem izraženog povezivanja sa prirodnim elementima u predmetnim stanovima.

Rješenje parking mjesta predviđeno je parkiranjem na parteru i garažama G1, G2 i G3.

Sa ukupno 142 parking mjesta, 52 u navedenim garažama i 90 na parceli ostvarene su norme date u UTU.

Poslovanje u objektima je predviđeno za namjenu teretane u objektu C1 (260m<sup>2</sup>), vrtića u objektu C2 (260m<sup>2</sup>), SPA centra u objektu C3 (135m<sup>2</sup> + 260m<sup>2</sup>), igraonice u objektu C4 (260m<sup>2</sup>), vrtića u objektu C5 (300m<sup>2</sup>).

**Dakle, ukupna površina prostora namijenjenog za poslovanje u okviru projekta koji je predmet ove Dokumentacije za odlučivanje iznosi 1475m<sup>2</sup>.**

### Konstrukcija

U skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone, objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao sistem nosećih armirano - betonskih platana d=25 cm i d=20cm i odgovarajućih horizontalnih greda.

Sva opterećenja objekata prenose se na tlo preko armirano - betonskih temeljnih ploča i/ili temeljnih traka postavljenih na odgovarajućoj hidroizolaciji i mršavom betonu.

Međuspratne tavanice i podna ploča su monolitne AB ploče odgovarajuće debljine livene na licu mjesta.

Krovna konstrukcija je puna ravna armirano - betonska krovna ploča odgovarajuće debljine na koju su položeni odgovarajući slojevi izolacionih sistema ravnih krovova.

Stepeništa su riješena armirano - betonskom pločom odgovarajuće debljine. Svi ukopani betonski i armirano betonski elementi moraju se izvesti od vodonepropusnog betona koji sadrži hemijske aditive predviđene za ovu svrhu.

### Materijalizacija

Fasadni zidovi su predviđeni da budu kombinacija prirodnog lokalnog kamena i bavalita u neutralnim zemljanim nijansama. Kameni dijelovi fasada su predviđeni da budu u dvije - tri varijante kamena koje se naizmjenično smjenjuju na objektima:

- TIP 1- kamen „Visočica“ gruba obrada
- TIP 2- kamen „Visočica“ fina obrada
- TIP 3- kamen „Grbaljski“.

Projekat će biti priključen na gradsku saobraćajnu, elektro i vodovodnu mrežu.

Kako je navedeno uslovima nadležnog preduzeća, nema mogućnosti za priključenje objekta na kanalizaciju.

Ipak, s obzirom da je u toku izgradnja kanalizacionog sistema u okviru bulevara Budva-Tivat, to će se projekat priključiti na ovu kanalizacionu mrežu kad ona bude završena.

Ukoliko do završetka predmetnog projekta ne bude u fazi funkcionisanja kanalizaciona mreža, Nosilac projekta je u okviru parcele predvidio uređaj za biološko prečišćavanje fekalnih voda. Planiran je uređaji s aerobnom stabilizacijom aktivnog mulja (500ES) i unošenjem kiseonika kroz fine mjehuriće zraka. Uređaj se sastoji od dvije komore. I komora je komora bioaeracijskog bazena u koji se smješta oprema za aeraciju otpadnih voda, II komora je komora sekundarnog taložnika konusnog oblika u koji se smješta oprema za povrat bioaktivnog mulja i izbistrivanje pročišćene vode. Pored ovih komora potreban je pogonski prostor (podzemni ili nadzemni, zidani ili kontejnerski) za smještaj kompresora i elektrokomandnog ormara i kontrolno mjerno okno.

Otpadna voda prvo dolazi u bioaeracijski bazen. U nju se intenzivno udvava komprimirani vazduh kroz membranske aeratore. Tako izmješana voda putem predviđenih spojnih cijevi prelazi u sekundarni taložnik.

Mikroorganizmi za svoj život trebaju hranu i kiseonik. Hranu uzimaju iz otpadne vode i na taj način je pročišćavaju, a kiseonik dobijaju iz zraka koji se udvava u vodu. Mješavina otpadne vode, mjehurića zraka i mikroorganizama prelazi u sekundarni taložnik gdje se aktivni mulj odvaja od izbistrene vode koja odlazi u preliv. Aktivni mulj se ponovo vraća u bazen za aeraciju i time se proces kontinuirano obnavlja.

Izbistrena i biološki pročišćena voda ispušta se gravitacionim cjevovodom u recipijent-upojni bunar.

Nakon određenog vremena dio mikroorganizama ugiba i stvara se biomasa čija se koncentracija u otpadnoj vodi povećava.

Proces je tako dimenzionisan da se ta biomasa dodatno oksidira i mineralizira (extended aeration) i proces se vodi do faze endogene respiracije. Time se smanjuje zapremina viška mulja, a s time se i potreba izvlačenja viška mulja produžava na duži period.

Naglašavamo da je ovakav tretman otpadnih voda će trajati do priključenja na kanalizacioni sistem koji je projektovan u trupu magistralne saobraćajnice Budva-Tivat, a velika je vjerovatnoća da će bulevar biti prije završen od predmetnog objekta.

Unutar kompleksa u središnjem dijelu, kao i obodom pazele nalaze se postojeći zemljani kanali koji služe za prihvatanje i odvođenje atmosferskih voda sa slivnog područja koje gravitira njima. Projektom je predviđeno zacijevljenje kanala shodno hidrološkom i hidrauličkom proračunu. Za odvođenje atmosferskih voda sa saobraćajnice nakon definisanja nivelacije raspoređiće se slivnici za odvodnju atmosferskih voda. Prije upuštanja u recipijent atmosferske vode sakupljene sistemom atmosferske kanalizacije sa saobraćajnice i parking površina se prečišćavaju separatorom ulja i naftnih derivata sa koalescentnim filterom i bypass-om.

#### **c) Moгуće kumuliranje sa efektima drugih projekata**

S obzirom na ranije opisani prostor lokacije projekta, ne očekuje se kumuliranje, u negativnom smislu, sa efektima drugih projekata.

#### **d) Korišćenje prirodnih resursa i energije**

Tokom izvođenja projekta, osnovni energent su naftni derivati koji se koriste kao pogonsko gorivo za građevinske mašine koje izvođe projekta. Tokom funkcionisanja projekta, koristiće se voda i električna energija iz gradskih infrastrukturnih mreža.

#### **e) Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada**

Prilikom izvođenja projekta će nastajati građevinski otpad usled građevinskih radova na izgradnji. Građevinski otpad koji nastaje usled izvođenja radova će se predavati ovlašćenom sakupljaču građevinskog otpada u skladu sa „Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada” („Sl.list CG”, br. 50/12). Građevinski otpad na gradilištu će se privremeno skladišiti odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina.

Sav komunalni otpad tokom izgradnje objekta će se odlagati u kontejnere, u skladu sa “Zakonom o upravljanju otpadom” („Sl.list CG”, br. 64/11 i 39/16). Kontejneri će se predavati nadležnom komunalnom preduzeću.

Opasni otpad koji može nastati tokom izvođenja i funkcionisanja projekta predavaće se ovlašćenom sakupljaču.

#### **f) Zagađivanje i štetno djelovanje**

Za realizaciju projekta će biti angažovan veći broj građevinskih mašina.

Prilikom izvođenja projekta, u redovnom režimu rada ne dolazi do stvaranja značajnijih neprijatnih mirisa. Usled rada građevinskih mašina doći će do emisije zagađujućih materija koje nastaju usled rada SUS motora. Ove emisije nisu značajnijeg karaktera.

Doći će do povećane emisije buke i vibracija usled građevinskih radova.

Pogonsko gorivo za građevinske mašine će se dopremati čistijernom po potrebi i neće se skladištiti na gradilištu.

Tokom redovnog rada usled funkcionisanja projekta, ne očekuje se emisija zagađujućih materija.

#### **g) Rizik nastanka udesa**

Shodno vrsti projekta, te opisanoj tehnologiji radova, konstatujemo da ne postoji značajniji rizik nastanka udesa.

Prilikom projektovanja vodilo se računa o tehničkim uslovima koji su propisani sledećom zakonskom regulativom:

- Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 19/25)
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 52/16),
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG”, 75/18),
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list RCG”, br.13/07 i 32/11),
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG”, br. 34/24),
- Zakon o vodama („Sl. list CG”, br. 27/07, 32/11, 47/11 i 52/16)
- Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl.list CG“, br. 50/12).
- Pravilnik o zaštiti na radu u građevinarstvu („Sl. list RCG“, br. 42/68);
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG“, br. 60/11).

#### **h) Rizici za ljudsko zdravlje**

Shodno opisanom projektu i lokaciji na kojoj će se sprovoditi, konstatujemo da pri redovnom radu nema rizika po ljudsko zdravlje, jer se tokom realizacije projekta neće koristiti materije koje mogu ugroziti ljudsko zdravlje.

Na gradilištu se predviđa korišćenje sanitarnog čvora.

#### **4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu**

Svrha označavanja mogućih uticaja projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike su određeni uticajima tokom izvođenja projekta.

- uticaj zagađivanja vazduha usljed emisije izduvnih gasova,
- uticaj na kvalitet voda,
- uticaj buke i vibracija usljed rada građevinskih mašina i
- uticaji na pejzaž.

Projektom su preduzete tehničke mjere zaštite da ne bi došlo do incidentnih situacija. Eventualne incidentne situacije ne mogu dovesti do značajnih uticaja na pojedine segmente životne sredine.

##### **a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta**

Shodno tipu, namjeni i karakteristikama projekta, njegov geografski uticaj je u negativnom smislu određen zonom izgradnje i funkcionisanja.

Tokom izgradnje javiće se povećana količina prašine i buke na projektnoj lokaciji. Usled širenja prašine i buke može doći do kratkotrajnog ugrožavanja stanovništva u susjednim objektima i ljudi koji se u tim trenucima budu nalazili u blizini gradilišta.

Ne očekuje se značajniji uticaj na kvalitet vazduha usled rada građevinskih mašina. Projekat će omogućiti novo zapošljavanje, tako da će biti uticaja na strukturu i brojnost stanovništva ovog područja.

##### **b) Priroda uticaja projekta**

Emisija buke i vibracija nije takvog nivoa da bi moglo doći do uticaja na zdravlje stanovništva.

##### **c) Prekogranična priroda uticaja**

Iz podataka saopštenih u poglavljima 2 i 3. ove dokumentacije, konstatujemo da neće biti prekograničnih uticaja.

##### **d) Jačina i složenost uticaja**

Jačina uticaja projekta je ograničena na lokaciju projekta i njenu neposrednu okolinu, a vizuelni uticaji mogu biti i sa daljih prostora. Složenost mogućeg uticaja nije relevantna.

##### **e) Vjerovatnoća uticaja**

Shodno veličini i kapacitetima projekta, može se konstatovati da su uticaji na segmente životne sredine, osim vizuelnih uticaja i uticaja koje će pretrpjeti zemljište usled prenamjene, malo vjerovatni.

##### **f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja**

S obzirom na vrstu projekta, nema vjerovatnoće ponavljanja uticaja

**g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata**

S obzirom na vrstu projekta, može se govoriti o nastavku kumulativnih uticaja koji su nastali usled izgradnje okolnih objekata.

**h) Moćnosti efektivnog smanjivanja uticaja**

Primjenjujući tehničke mjere zaštite tokom izvođenja i funkcionisanja projekta, spriječiće se negativni uticaji na okruženje.

## 5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

### a) Očekivane zagađujuće materije

Tokom izvođenja radova usled rada građevinskih mašina doći će do emisije zagađujućih materija.

Rad građevinske mehanizacije u toku izvođenja projekta će izazvati povećan nivo buke i vibracija na lokaciji i u njenoj neposrednoj okolini; ovi uticaji su periodičnog karaktera, u dnevnim časovima, te neće imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

Tokom izvođenja projekta, sav građevinski otpad će se predavati ovlašćenom sakupljaču ove vrste otpada.

Glavni otpad koji nastaje prilikom izgradnje ovog projekta je građevinski otpad koji nastaje usled građevinskih radova.

Građevinski otpad koji nastaje usled izvođenja radova će se predavati ovlašćenom sakupljaču građevinskog otpada u skladu sa „Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada” („Sl.list CG, br. 50/12). Građevinski otpad na gradilištu će se privremeno skladišti odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina.

Sve otpadne vode iz objekta će se odvoditi u atmosfersku i fekalnu kanalizacionu mrežu i tretirati na odgovarajući način. S obzirom da je u toku izgradnja kanalizacionog sistema u okviru bulevara Budva-Tivat, to će se projekat priključiti na ovu kanalizacionu mrežu kad ona bude završena. Ukoliko do završetka predmetnog projekta ne bude u fazi funkcionisanja kanalizaciona mreža, Nosilac projekta je u okviru parcele predvidio uređaj za biološko prečišćavanje fekalnih voda.

Sav komunalni otpad tokom funkcionisanja objekta će se odlagati u kontejnere, u skladu sa “Zakonom o upravljanju otpadom” („Sl.list CG, br. 34/24). Kontejneri će se predavati nadležnom komunalnom preduzeću.

Sav otpadni materijal koji se može javiti u toku realizacije i funkcionisanja projekta, a prema karakteristikama se svrstava u opasni otpad, će se predavati ovlašćenom sakupljaču ove vrste otpada.

### b) Korišćenja prirodnih resursa

Projekat se planira dijelom u morskomekvatorijumu, tako da će doći do njegovog trajnog korišćenja.

Tokom funkcionisanja projekta neće biti korišćenja prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, i biodiverziteta.

## 6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

U toku realizacije predmetnog sistema Nosilac projekta mora primjenjivati odgovarajuće mjere zaštite životne sredine.

### a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima

Zaštita životne sredine podrazumijeva trajnu zaštitu vrijednih prirodnih i stvorenih vrijednosti u cilju održavanja i poboljšanja kvaliteta sredine, teritorije projekta i šireg okruženja.

Tokom izvođenja projekta je neophodno pridržavati se važećih zakona u Crnoj Gori (navodimo osnovne zakone: Zakon o zaštiti i spašavanja, Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Zakon o životnoj sredini, Zakon o zaštiti na radu, Zakon o upravljanju otpadom, Zakon o vodama i Zakon o zaštiti vazduha). Pomenuti zakonski akti, kao i podzakonski dokumenti specificiraju mjere kojih se treba pridržavati u smjeru zaštite ljudi i životne sredine.

Elaborat zaštite na radu i Projekat protiv-požarne zaštite će definisati mjere zaštite u domenu svojih obaveza. Navedenih mjera je dužan da se pridržava i Nosilac projekta u fazi funkcionisanja objekat i izvođač radova tokom izgradnje. Pomenuti zakonski akti, kao i podzakonski dokumenti specificiraju mjere kojih se treba pridržavati u smjeru zaštite ljudi i životne sredine.

### b) Mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća

Incidentna situacija koja se može javiti, koja je istina malo vjerovatna, je nekontrolisano odlaganje iskopanog materijala koji bi mogao ugroziti radnike na realizaciji projekta, ali i izvršiti negativni vizuelni uticaj na prostor.

Elaborat zaštite na radu će definisati mjere zaštite u domenu svojih obaveza. Navedenih mjera je dužan da se pridržava izvođač u toku izvođenja projekta.

Ove incidentne situacije ne mogu imati značajniji negativni uticaj na druge segmente životne sredine.

Eventualno prosipanje naftnih derivata na lokaciji se takođe smatra ozbiljnom incidentnom situacijom.

U slučaju izlivanja naftnih derivata, neophodna je hitna reakcija njihovog prikupljanja, te dalja remedijacija zagađenog zemljišta. Nadzor nad ovom aktivnošću mora da sprovodi ekološka inspekcija.

### c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine

Predviđene mjere - vode

Ne očekuju se negativni uticaji na vode izvođenjem projekta.

Praksa dobrog održavanja kompleksa mora biti nametnuta od strane nosioca projekta i primjenjena od strane izvođača radova.

Na gradilištu se predviđa korišćenje sanitarnog čvora.

Objekat će biti priključen na vodovodnu i kanalizacionu mrežu u skladu sa propisima.

Predviđene mjere - vazduh

Realizacija projekta ne može imati značajnije uticaje na vazduh, odnosno ti uticaji su praktično zanemarivi.

Tokom realizacije na lokaciji kompleksa će se uvesti odgovarajuće mjere kontrole i upravljanja kako bi se kontrolisala emisija prašine. Građevinske operacije će se tako definisati da nema nepotrebnih kretanja materijala i opreme koji su potencijalni izvori stvaranja prašine (radi se o veoma malim količinama prašine usled radova na iskopu).

Uopšteno, mjere ublažavanja će se sprovoditi gdje je to god moguće praktično izvesti:

- Uklanjanje nagomilanog materijala;
- Upravljanje emisijom prašine tokom iskopa;
- Čišćenje lokacije, poravnavanje i upravljanje otpadnim materijalom;
- Vizuelna kontrola emisije zagađivača.

Predviđene mjere zaštite od buke

Da bi se minimizirao uticaj buke tokom izvođenja radova, izvršiće se izbor građevinske opreme sa dobrim akustičnim karakteristikama.

Predviđene mjere - zemljište

Vršiće se stalna kontrola eventualnog iscurivanja ulja i goriva iz mašina koje rade na ovom projektu.

Građevinski otpad će se predavati ovlašćenom sakupljaču.

Sav komunalni otpad koji se javlja se sakuplja u kontejnerima i redovno odvozi na gradsku deponiju.

Predviđene mjere - lokalno stanovništvo

Izvođenje radova treba sprovoditi u dnevnim časovima.

Mjere zaštite na radu

Zakonom o zaštiti na radu propisana je obaveza izrade normativa i uputstava za zaštitu na radu pri izvođenju svih radova koji mogu imati rizik po život i zdravlje radnika.

Tokom realizacije mogući uticaj na građevinske radnike se izražava kroz fizičku opasnost. Za radnike na lokaciji biće pripremljena procjena rizika i plan zaštite na radu. Procjena rizika i plan zaštite na radu obuhvataju bezbjednosna pravila koje se moraju sprovoditi na lokaciji, obuku, izdavanje i korišćenje ličnih zaštitnih sredstava, oznake za opasnost, obezbjeđenje mokrog čvora i čistih prostorija za jelo i piće.

- *Mjere pri realizaciji objekata*

Pri radu na realizaciji objekta moraju se strogo primjenjivati odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za ovu vrstu posla i mjerama zaštite na radu.

Opšta mjere zaštite odnosi se na pridržavanje posebnih mjera zaštite na radu sa primjenjenim vrstama građevinske operative.

Rukovaoci građevinskih mašina moraju biti lica sa odgovarajućom kvalifikacijom, i pri radu se moraju pridržavati uputstva za rukovanje građevinskim mašinama.

U blizini se mora nalaziti aparat za gašenje požara.

- *Lična zaštitna sredstva i oprema*

Na radnim mjestima gdje su radnici izloženi opasnostima, a ne postoji mogućnost sprovođenja tehničkih mjera zaštite, radnicima se moraju staviti na raspoloženje lična

zaštitna sredstva i to: zaštitno odijelo, zaštitne cipele, zaštitne kožne rukavice, zaštitni opasač, zaštitni šlem, zaštitne naočari za rad na autogenom aparatu, pojasi sa zakivkama, zaštitna pasta za ruke.

Svim radnicima na objektu kao zaštitna oprema se daje za zimski period krzneni grudnjaci, bunde ili vindjakne, kabanice po potrebi i kape.

Precizniji opis ličnih zaštitnih sredstava će se definisati Elaboratom zaštite na radu.

#### Odlaganje otpada

Građevinski otpad koji će nastati usled radova će se predavati ovlašćenom sakupljaču. Opasni otpad koji može nastati usled realizacije projekta će se sakupljati u nepropusnim posudama i predavati ovlašćenom sakupljaču otpada. Sav komunalni otpad koji se javlja se sakuplja u kontejnerima.

O predaji otpada će se voditi Djelovodnik otpada (evidencija otpada) u svemu prema Pravilniku o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada „Sl. list Crne Gore, br. 50/12“.

Komunalni otpad se odlaže u kontejnere u skladu sa „Zakonom o upravljanju otpadom“ („Sl.list CG“, br. 34/24).

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

Lokacija projekta je relativno povoljna sa aspekta protivpožarne zaštite s obzirom da je lokaciji moguće prići saobraćajnicom.

#### **7. Izvori podataka**

- Idejno rješenje, D.O.O. I&S TEAM, Tivat,
- Popis stanovništva, 2023g.
- <http://www.geoportal.co.me/>
- Informacija o stanju životne sredine za 2023.g., Agencija za zaštitu životne sredine, 2024.g.

## Prilozi

## Pejzažna taksacija

Predmetne parcele:

kat.parc. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9,  
351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 KO Pelinovo, u zahvatu Prostorno  
urbanistickog plana Opstine Kotor („Sluzbeni list Crne Gore", br. 95/20),  
Opstina Kotor

## 1.

### Uvod

**Kao osnova korišćena je ažurna geodetska podloga, sa snimljenim stablima visoke vegetacije.**

Stanje zelenog fonda je sagledano kroz ocjenjivanje zdravstvenog stanja, dekorativnosti, starosti i očekivanog trajanja postojeće dendroflore.

Zelene površine nisu adekvatno održavane i na taj način su izgubile jedan dio svojeg estetskog i funkcionalnog značaja.

## 2.

### Metodologija

Analiza vegetacije je radjena na osnovu:

- Obilaska terena;
- Ortofoto snimka;
- Fotografija sa terena
- Geodetske podloge na kojoj su snimljena i unesena stabla
- Prikupljenih podataka o karakteristikama područja;

Metodologija koja je korišćena prilikom izrade Studije procjena stanja drveća je u skladu sa crnogorskim zakonodavstvom kao i Britanskim standardom.

Analizom vegetacije i ocjenom stanja se dobilo nekoliko kategorija zelenila:

- drveće visokog kvaliteta (za očuvanje);
- drveće ograničenog kvaliteta (očuvanje uz mjere njege);
- drveće niskog kvaliteta (presađivanje uz značajne mjere njege);
- drveće niskog kvaliteta (za uklanjanje).

Izrada taksacije podrazumijeva:

- Izradu geodetske podloge (položaj i dimenzije sadnica);
- Izlazak tima na teren, provjera geodetskih podloga sa ucrtanim zelenilom i upoređenje sa stanjem na terenu, prepoznavanje biljnih vrsta; mjerenje prsnih prečnika, visine stabala, širina krošnji, ocjena estetskog izgleda, fiziološkog stanja, starosti i sl.;
- Pripremu plana procjene stanja drveća dajući navedenom drveću identifikacioni broj;
- Nakon toga se pristupilo ocjeni boniteta zelenila što između ostalog predviđa i pregled zdravstvenog stanja i dekorativnosti vegetacije;

- Izradu tabela vegetacije shodno pravilima pejzažne taksacije i tekstualnog dijela analize;
- Izradu pregledne karte i tekstualnog dijela sa sljedećim podacima:
  1. Identifikacioni broj, koji odgovara njegovom položaju na terenu;
  2. Vrsta (latinsko ime);
  3. Visina stabala;
  4. Prosečno merenje širenja opsega krošnje;
  5. Visinu iznad nivoa zemlje najnižih grana;
  6. Izmjereni prečnik stabla na 1,5 m iznad nivoa zemlje;
  7. Procjena starosti drveća;
  8. Stanje drveća ( dekorativnost i vitalnost);
  10. Kategorija drveća
  11. I posebne napomene o stablima;

### **Rezultati procjene kvaliteta zelenila – pejzažna taksacija**

**Sagledavajući stanje na terenu opšti utisak je da se radi o zelenim površinama koje poslednjih godina nijesu adekvatno održavane i na taj način su izgubile jedan dio svojeg estetskog i funkcionalnog značaja.**

U strukturi vegetacije dominiraju visoka stabla voćarskih vrsta (jabuka dominantno, zatim šljiva, dunja i trešnja), dok je gornji dio parcele obrastao šumskom vegetacijom i žbunastim formacijama. Zbog gustog sklopa u dijelu parcele koji je obrastao šumom, taksacija drveća detaljno je obrađena na stablima voćarskih vrsta koja su geodetski snimljena.

**Stabla kategorije A-** Drveće visokog kvaliteta i vrijednosti koje posjeduje vizuelni značaj i čini bitnu komponentu predjela. Primjenjivati redovne mjere njege.

**Stabla kategorije B-** Drveće koje može biti uključeno u višu kategoriju ali je zbog neadekvatnog prethodnog održavanja i manjih oštećenja može biti predviđeno za mjere njege a čini poseban doprinos predjelu.

**Stabla kategorije C-** Drveće niskog kvaliteta i vrijednosti (bez potvrđenog većeg pejzažnog značaja) trenutno u adekvatnom stanju na kome se trebaju primijeniti značajnije mjere sanacije i koje postepeno treba zamjenjivati i uklanjati u zavinsosti od projektnog rješenja.

**Stabla kategorije R-** Drveće koje je u takvom stanju da su njegove vrijednosti izgubljene ili koje treba da budu uklonjeno iz snitarnih, zaštitnih, estetsko-dekorativnih i bezbijeđenih razloga.

Broj	Vrsta	Visina (m)	Prsni prečnik	Širina krošnje	Visina krune	Starost (god)	Fiziološko stanje	Estetski izgled	Entomološki napad	Fitopatološki napad	Kategorija	Napomene	Ukupna ocena
1.	<i>Cydonia oblonga</i> dunja	2.30	0.25	3	1.1	10-40	4	3	-	-	C	Stablo puno bočnih izbojaka, krošnja neoblikovana	3
2.	<i>Prunus domestica</i> šljiva	2.8	0.3	3.5	1.3	10-40	3	3	-	-	B	Suve grane Na kori primjetni lišajevi	4
3.	<i>Ficus carica</i> smokva	3.5	0.4	4.2	1.2	10-40	4	3	-	-	C	Stablo zaraslo u pavit	3
4.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.25	3.4	1.2	10-40	3	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno, suve grane	3
5.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.5	0.25	3.0	0.70	10-40	3	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno, suve grane Zaraslo u pavit	3
6.	<i>Malus domestica</i> jabuka	2.80	0.20	3.0	0.6	10-40	2	2	-	-	D	Stablo suvo,	1
7.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.0	0.25	3.2	1.2	10-40	3	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno	3
8.	<i>Malus domestica</i> jabuka	2.80	0.25	3	1.1	10-40	4	3	-	-	C		3

9.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.25	3.4	1.2	10-40	3	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno, suve grane Zaraslo u pavit	3
----	----------------------------------	-----	------	-----	-----	-------	---	---	---	---	---	---	---

Broj	Vrsta	Visina (m)	Prsni prečnik (m)	Širina krošnje (m)	Visina krune	Starost (god)	Fiziološko stanje	Estetski izgled	Entomološki napad	Fitopatološki napad	Kategorija	Napomene	
10.	<i>Malus domestica</i> jabuka	2.8	0.3	3.5	1.3	10-40	3		3	-	C		3
11.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.5	0.4	4.2	1.2	10-40	4	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno, suve grane	3
12.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.3	3.2	1.2	10-40	3	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno, suve grane	3
13.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.25	3.4	1.2	10-40	3	3	-	-	C		3
14.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.5	0.4	4.2	1.2	10-40	4	3	-	-	C		3
15.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.3	3.5	1.2	10-40	3	3	-	-	C		3

Broj	Vrsta	Visina (m)	Prsni prečnik (m)	Širina krošnje (m)	Visina krune	Starost (god)	Fiziološko stanje	Estetski izgled	Entomološki napad	Fitopatološki	Kategorija	Napomene	
16.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.3	3.2	1.2	10-40	3	3	-	-	C		3
17.	<i>Robinia pseudoacacia</i> bagrem	9.5	0.35	5.5	1.5	10-40	5	4	-	-	B	Fiziološki zdravo stablo, ali vrsta bez značaja za predioni obrazac	4
18.	<i>Quercus pubescens</i> medunac	11	0.4	6.0	1.6	>40	4	4	+	-	B	Prisutna oštećenja lista od insekta ili bolesti. Može imati značaj kao ostatak hrastovih šuma u okolini.	4
19.	<i>Robinia pseudoacacia</i>	9.5	0.35	5.5	1.5	10-40	4	3	-	-	C	Stablo se račva od tla	3
20.	<i>Cydonia oblonga</i> dunja	4.5	0.3	3.2	0.8	10-40	4	4	-	-	B		4
21.	<i>Quercus pubescens</i> medunac	8.5	0.35	5.5	1.5	>40	4	4	+	-	B	Prisutna oštećenja lista od insekta ili bolesti. Može imati značaj kao ostatak	4

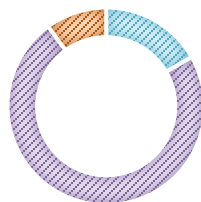
												hrastovih šuma u okolini.	
22.	<i>Ficus carica</i> smokva	4.5	0.25	4.5	1.2	10-40	2	1	-	-	D	Stablo potpuno obraslo u bršljan, fiziološki oslabljeno.	1
23.	<i>Prunus domestica</i> šljiva	3.5	0.25	2	1	10-40	3	2	-	-	C	Stabla jako fiziološki oslabljena, suve grane	2
24.	<i>Prunus domestica</i> šljiva	3.5	0.25	2	1	10-40	3	2	-	-	C	Stabla jako fiziološki oslabljena, suve grane	2
25.	<i>Prunus avium</i> trešnja	6.5	0.4	4.6	0.4	10-40	3	3	-	-	C	Fziološki slabo stablo, suve grane	3
26.	<i>Ficus carica</i> smokva	3.8	0.3	5.0	0.8	10-40	3	3	-	-	C		3
27.	<i>Malus domestica</i> jabuka	2.80	0.25	3	1.1	10-40	4	3	-	-	C		3

28.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.0	0.25	3.4	1.2	10-40	3	3	-	-	C	Stablo fiziološki oslabljeno, suve grane	3
29.	<i>Malus domestica</i> jabuka										D	Stablo suvo	1
30.	<i>Malus domestica</i> jabuka	3.3	0.2	3.0	1.0	10-40	3	3	-	-	C		3

Kategorija	<i>Malus domestica</i>	<i>Ficus carica</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Prunus domestica</i>	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Cydonia oblonga</i>	Komada	Procentualno učešće
A	-	-	-	-	-	-	-	0	0 %
B				1	2	1	1	5	16,7 %
C	15	2	1	2	-	1	1	22	73,3 %
D				2			1	3	10 %

## PROCENTUALNO UČEŠĆE KATEGORIJA

■ A ■ B ■ C ■ D



## Zdravstveno stanje zelenila na analiziranom području

Najveći broj stabala je fiziološki dosta oslabljen, stabla voćarskih vrsta su u dužem vremenskom periodu neodržavana, što rezultira sušenjem grana i lošijim estetskim izgledom. Neka stabla su i potpuno suva. Na stablima hrasta uočene su promjene u strukturi lisne mase, što je posljedica napada štetočina.

## 4. Zaključno razmatranje

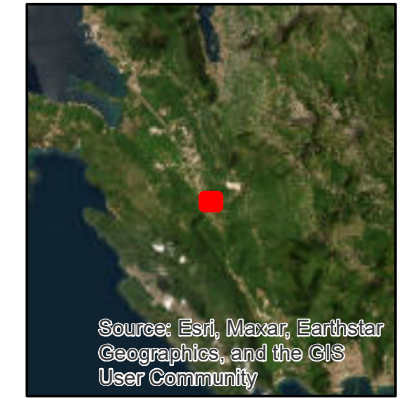
Neohodno je sačuvati autentičnost ovog prostora i novim rješenjima naročito u pogledu materijalizacije i unošenja novih vrsta ne narušiti njegovu jedinstvenost i likovni izraz. Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom novih vrsta podići nivo kvaliteta zelenih površina na predmetnoj lokaciji.

- Predvidjeti odgovarajuće mjere njege za sva stabla koja se zadržavaju (čišćenja debla stabala od puzavica, suvih i slomljenih grana).
- Izvršiti sanitarnu sječu stabala koja su u fazi propadanja
- Sva stabla D kategorije neophodno je ukloniti – to podrazumijeva krčenje stabala i žbunja koja imaju male estetske i funkcionalne vrijednosti (krivi, truli i osušeni primjerci). Stabla C kategorije valjalo bi zamjeniti drugim stablima na slobodnim čpovršinama parcele
- Nove sadnice treba da budu reprezentativne i rasadnički dobro odnjegovane;
- Potrebno je uvesti raznolike visinske i koloritne forme u vidu pejzažnih grupa koje će raščlaniti i oblikovati siluetu predjela. Kod planiranja novih zasada potrebno je ostvariti i proporciju, jedinstvo i harmoniju sa postojećom vegetacijom.

# DETALJNA STUDIJA PREDJELA sa taksacijom


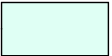


Lokacija: kat.parc. 346, 347, 348, 349/1,  
349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 KO Pelinovo,  
u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor

## Ravničarski predjeli grbaljskog područja



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

### Tipovi karaktera predjela

-  Granica zahvata DSP
-  Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima
-  Šumovite padine na flišu i deluvijumu
-  Djelimično izgrađeno zemljište

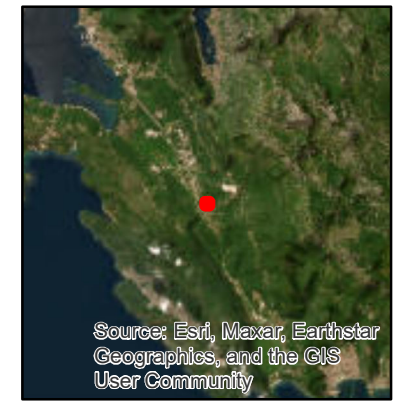
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

R 1:3 000









# DETALJNA STUDIJA PREDJELA sa taksacijom

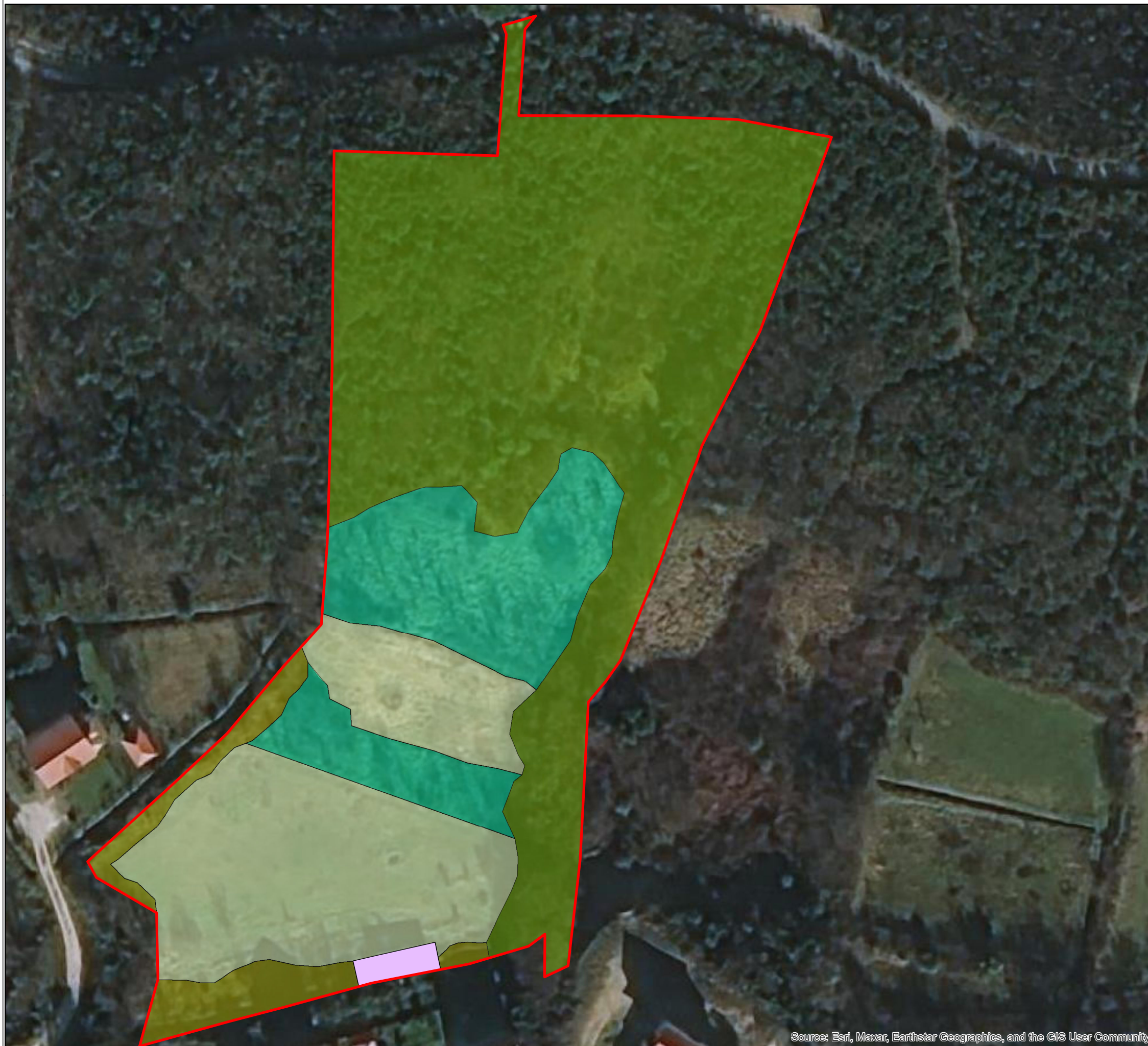
Lokacija: kat.parc. 346, 347, 348, 349/1,  
349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 KO Pelinovo,  
u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor



Source: Esri, Maxar, Earthstar  
Geographics, and the GIS  
User Community

## Predioni elementi

-  **Granica zahvata DSP**
-  **Ostaci šuma hrasta medunca i bjelogabića**
-  **Živice**
-  **Poljoprivredne površine i livade**
-  **Ostaci voćnjaka**
-  **Djelimično izgrađeno zemljište**



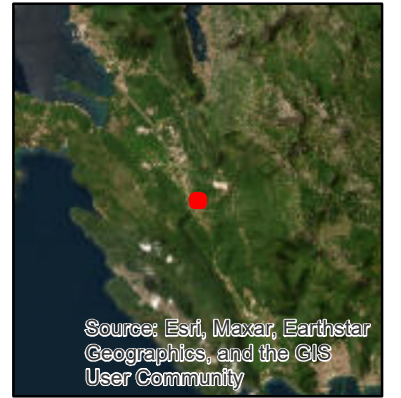
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

R 1: 1000

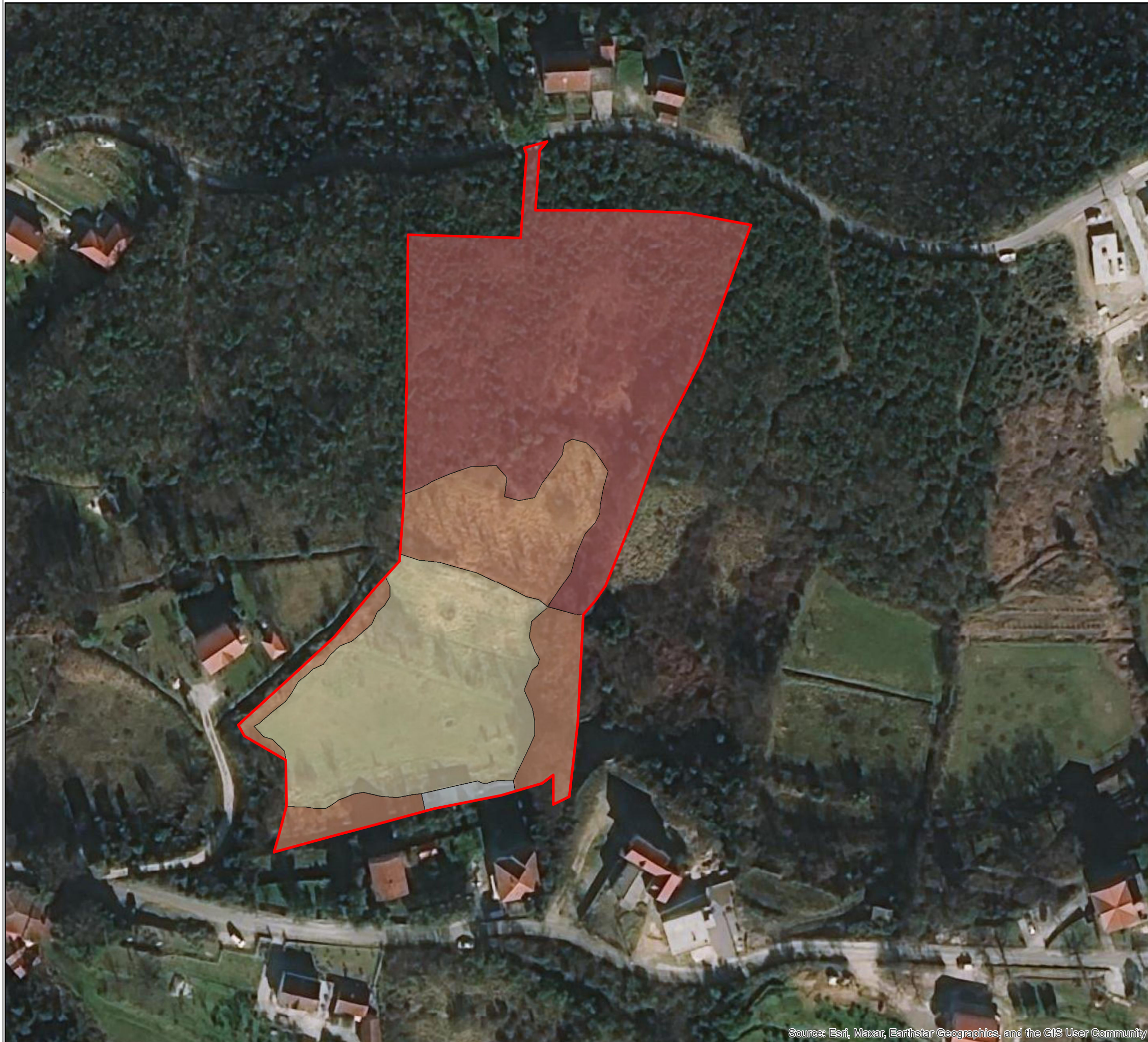


# DETALJNA STUDIJA PREDJELA sa taksacijom


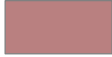



Lokacija: kat.parc. 346, 347, 348, 349/1,  
349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2 i 352/3 KO Pelinovo,  
u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor



Source: Esri, Maxar, Earthstar  
Geographics, and the GIS  
User Community



## Ranjivost predjela

-  **Granica zahvata DSP**
-  **Veoma visoka\_ranjivost**
-  **Visoka ranjivost**
-  **Srednja\_ranjivost**
-  **Niska ranjivost**
-  **Veoma niska ranjivost**

R 1: 1000



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



Literatura:

Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore (2013): Priručnik o načinu izrade Plana predjela, Podgorica

Cvejić, J. (1999): Priprema predavanja za predmet Tipologija predela (Predeona ekologija), Beograd

Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore, RZUP, 2015

RZUP-Horwath i Horwath Consulting-MonteCEP (2018): PPPN za obalno područje Crne Gore, Podgorica

Planplus doo (2013): Studija analize predjela, izdvajanje i mapiranje tipova predjela za potrebe PPPN za obalno područje Crne Gore, Podgorica

PUP Kotor, Opština Kotor 2020.



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 302 572  
e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-639/2024-3

31.07. 2024. godine

06.08.2024  
06-333/24-9436/7

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/24-9436/5 od 09.07.2024. godine, dostavljenog 26.07.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-639/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na kat. parc. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/3 KO Pelinovo, prema PUP-u Opštine Kotor, 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:

#### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na kat. parc. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/3 KO Pelinovo, prema PUP-u Opštine Kotor

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. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
3. Predvidjeti postavljanje **više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog**, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
4. Arhitektonski izraz planiranih objekata zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika. Poželjna je i vješta primjena (putem transponovanja) elemenata arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture, zasnovana na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata i prostorne matrice autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
6. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).

7. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje, zagasitih i tamnijih tonova, koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
8. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom, uz maksimalno moguće očuvanje zatečenog rastinja, a na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati nove koncentracije autohtonog zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

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).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko 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 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/24-9436/5 od 09.07.2024. godine, dostavljenog 26.07.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-639/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na kat. parc. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/3 KO Pelinovo, prema PUP-u Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se zapadnom dijelu katastarske opštine Lastva i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čini kat. parc. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/3 KO Pelinovo, prema PUP-u Opštine Kotor površine 12 702 m<sup>2</sup>, planiran je indeks zauzetosti 0.4 i indeks izgrađenosti 1, spratnosti P+2.

Ujedno, predmetne lokacije se nalaze u neposrednoj blizini neposrednoj blizini Crkve Sv Neđelje u Prijeradima, cca 380 m vazdušne linije udaljenosti i na 700m o d Crkve Sv Georgija, Pelinovo.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat dijelom kao *prirodni pejzaž*, dijelom kao *autentične ruralne cjeline*.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I* – autentične ruralne cjeline sa obradivim imanjima i *mjere IV*-prirodni pejzaž

#### **MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE SA OBRADIVIM IMANJIMA**

- Sačuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju. - Sačuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline, vrtache i terasasta obradiva imanja čime se obnavlja autentičnost ruralnog ambijenta; ne vršiti prenamjenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
- Sačuvati autentične ruralne cjeline, obnoviti i revitalizovati napuštene. - U okviru autentičnih ruralnih cjelina obnoviti ansamble tradicionalne arhitekture sa stambenim i pomoćnim zgradama, originalnim elementima uređenja dvorišta i vrtova.
- Obnavljanje objekata vršiti uz upotrebu tradicionalnih materijala i zanata. - Ograničeno širenje ili pugušćavanje autentičnih ruralnih cjelina moguće je samo na osnovu studija kulturne baštine i konzervatorskih smjernica.
- Pogušćavanje postojećih ruralnih cjelina i novu gradnju treba planirati po uzoru na tradicionalnu: pažljivim odabirom mjesta, organizacijom prostora, odabirom materijala i primjenom tradicionalnih zanata. Pri gradnji novih objekata, važno je poštovati naslijeđeno mjerilo (proporcije i veličinu) tradicionalnih objekata.
- Sačuvati i obnoviti i ostale elemente kulturnog pejzaža (međe, puteve, regulacije potoka, i dr.)
- Podsticati razvoj ruralnog turizma na način da se smještajni kapaciteti planiraju u okviru domaćinstva u obnovljenim tradicionalnim kućama.
- Obnova autentičnih ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse na osnovu konzervatorskih uslova.

#### **MJERE IV – PRIRODNI PEJZAŽ**

- Ne planirati intervencije koje mogu da dovedu do devastacije arheoloških lokaliteta i objekata (tumuli, i sl.), kao i fortifikacionih kompleksa i objekata.
- Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu vegetaciju, i sl.) - Sačuvati i obnoviti postojeće elemente kulturnog pejzaža (međe, puteve, regulacije potoka)
- Planirati redovno održavanje postojećih puteva i staza u skladu sa konzervatorskim principima.
- Lokacije za koje se iskaže interes za novom gradnjom, potrebno je prethodno provjeriti kroz studijsku analizu prirodnih i kulturnih vrijednosti prostora; studijske analize treba da izrađuju kvalifikovane institucije i organizacije, u saradnji sa službama zaštite prirodne i kulturne baštine.
- Ne dozvoljava se gradnja novih objekata na vrhovima brda – treba štititi neizgrađenu liniju horizonta.
- Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode.
- Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor planirati uz minimalne intervencije u prostoru i minimalne graditeljske zahvate prilagođene prirodnim uslovima terena.
- Sačuvati postojeće puteve i staze (trase, profile, materijale, i dr.). Ukoliko se javi opravdana potreba za novim putevima ili stazama, potrebno je koristiti tradicionalne principe gradnje (trasu birati prema prirodnim odlikama terena, primijeniti lokalne materijale za obradu potpornih zidova, i sl.)

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju objekta na kat. parc. 346, 347, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 351/1, 351/2, 352/1, 352/3 KO Pelinovo, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini zaštićenu okolinu 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 kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

Maja Radulović, arhitekta

V.D.DIREKTORA  
Balša Perović





# LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
  - HOTELI
  - TURISTIČKA NASELJA
  - ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  - ETNO SELA
  - UGOSTITELJSTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATAACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO

Mladen  
Krekić

Digitally signed  
 by Mladen  
 Krekić  
 Date:  
 2020.10.07  
 12:41:44 +02'00'

## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

 <b>VLADA CRNE GORE</b>	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE 14 Prateraska brigada 18, 81000 Podgorica, Crna Gora
Republički Urbanistički i prostorni planovi 881007 br. 02/18 Odluka ova: 57-40/1 Čuv. Šif. Arh.: Mladen Krekić	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
URBANIZAM	PRI: 141/10G, br. 04/2020 od 12.09.2020. Podrška u domaćinstvu: br. 07-40/12 od 13.04.2020.
Prilog <b>PLAN NAMIENE POVRŠINA</b>	Škema: <b>1:25000</b> List: <b>07a</b>





**LEGENDA**


- GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

**MJERE - LEGENDA**



- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
- Mjere V - Privredno uslužna zona
- Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost novogradnji


- Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)

Digitally signed  
by Mladen Krekić  
Date: 2020.10.08  
10:53:43 +02'00'



## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

 <b>VLADA CRNE GORE</b>	Obradilac: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>IV Putnikova bregata 10, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „S.L.C.G.“ br. 82/18 Odbora broj: 07-405/1 <b>Čav. Došt. Arch. Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
I/No planske dokumentacije <b>URBANIZAM</b>	
Prilog: Područje: Grljaš, Kavač, Mirac - mjere zaštite - prekop sa planiranim građevinskim površinama	*Sl. list CG*, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju, br. 07-4612 od 13.08.2020.

Mjeršmera: **1:25000** Broj priloga: **08b3**



Mladen Krekić

Digitally signed  
by Mladen Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:53:37 +02'00'



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Marsčićar:  VLADA CRNE GORE	Udaljenost: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Vukovarski breg 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Projekcijski koordinatni sistem: UTM Marsčićar: 2017-2020, a) i b) 02.10.2017 Dok. broj: 02.10.2017 Dok. broj: 02.10.2017 Dok. broj: 02.10.2017 URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: SINTEZNA KARTA PLANIRANIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA	© 2017-2020, a) i b) 02.10.2017 Odluka o odobrenju: br. 07-4012 od 13.08.2020 Mjerštog: 1:25000 Broj prijave: 07b5

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANI ELEKTROVOD 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- ELEKTROVOD 35 KV-IJK/DANJE

## HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Postojeći rezervoar
- Planirani rezervoar
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica

## FEKALNA KANALIZACIJA:

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod-potis
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

## ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

- TK postojeći vod višeg reda - postojeća elektonaska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
- Baza stanica mobilne telefonije
- Planirani TK postojeći vod višeg reda - planirana elektonaska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
- Planirani bazis stanica mobilne telefonije

