

Dokumentacija za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu

Naziv Projekta: Turističko naselje

Nosilac Projekta: „SEA TRADE“ d.o.o. Kotor

Odgovorna osoba: Slaven Milić

Podgorica, jul 2016.g.

Dokumentacija za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu

1. Opšte informacije

| | |
|--------------------------|---|
| Naziv Projekta: | Turističko naselje |
| Nosilac Projekta: | „SEA TRADE“ d.o.o. Kotor |
| Odgovorna osoba: | Slaven Milić, Bul. Džordža Vašingtona, 3/4, Podgorica |
| Kontakt osoba: | Slaven Milić tel: 069-339-206, 020 228 085 mail: slaven.milic@simesing.me |

Postupkom procjene uticaja na životnu sredinu, Nosilac projekat je od Agencije za zaštitu životne sredine pribavio saglasnost (Rješenje o davanju saglasnosti br. 02-UPI-261/21 od 16.05.2026.g.) na Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje kondo hotela „La Perla“ u Tivtu.

Objekti koji su predmet ove dokumentacije su u svrhu povezivanja funkcionalne djelatnosti hotela, a s obzirom na njihovu površinu i djelatnost, potrebno je prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 80/05, i „Sl.list CG“ 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13) i Uredbi projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“, br. 20/07 i „Sl.list CG“, br. 47/13 i 53/14) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

2. Opis lokacije

Lokacija na kojoj se planira izgradnja predmetnog projekta, se nalazi u Tivtu.

Objekti se nalaze na urbanističkim parcelama broj UP 1, UP 2 i UP 3, urbanistička zona 10, u zahvatu Studije lokacije dio Sektora 27 i Sektor 28, Opština Tivat.

Projekat predviđa izgradnju:

- restorana, objekat A,
- depadansa, objekat B,
- topla veza u funkciji hotela, objekat C i
- turističke vile, objekat D.

Objekti A, B, C i D su smješteni u okviru građevinskih linija, definisanih koordinatama tačaka u Urbanističko-tehničkim uslovima.

Objekat A

Objekat se nalazi na urbanističkoj parceli broj UP 2, urbanistička zona 10, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 63, 64, 65 i 66 KO Milovići, u zahvatu Studije lokacije dio Sektora 27 i Sektor 28, Opština Tivat, Crna Gora.

Površina urbanističke parcele UP 2 je 4081,03m².

Urbanistička parcela UP 2 se sa južne strane naslanja na saobraćajnicu Radovići-Tivat, dok se sa istočne i zapadne strane graniči sa susjednim urbanističkim parcelama. Sa sjeverne strane urbanistička parcela ima izlaz na more.

Objekat B

Objekat se nalazi na urbanističkoj parceli broj UP 2, urbanistička zona 10, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio Sektora 27 i Sektor 28".

Urbanistička parcela UP 2 se sastoji od katastarskih parcela br. 63, 64, 65 i 66 KO Milovići, Opština Tivat.

Površina urbanističke parcele UP 2 je 4081,03m².

Urbanistička parcela UP 2 se sa južne strane naslanja na saobraćajnicu Radovići-Tivat, dok se sa istočne i zapadne strane graniči sa susjednim urbanističkim parcelama. Sa sjeverne strane urbanistička parcela ima izlaz na more.

Objekat C

Objekat se nalazi na urbanističkoj parceli broj UP 1, urbanistička zona 10, koja se sastoji od K.P. br. 62/1 i 62/2 KO Milovići i UP 2, urbanistička zona 10, koja se sastoji od katastarskih parcela br. 63, 64, 65 i 66 KO Milovići, u zahvatu Studije lokacije dio Sektora 27 i Sektor 28, Opština Tivat, Crna Gora

Površina urbanističke parcele UP 1 je 6929,85m², a UP 2 4081,03m².

Urbanistička parcela UP 1 i UP2 se sa južne strane naslanja na saobraćajnicu Radovići-Tivat, dok se sa istočne i zapadne strane graniči sa susjednim urbanističkim parcelama. Sa sjeverne strane urbanistička parcela ima izlaz na more.

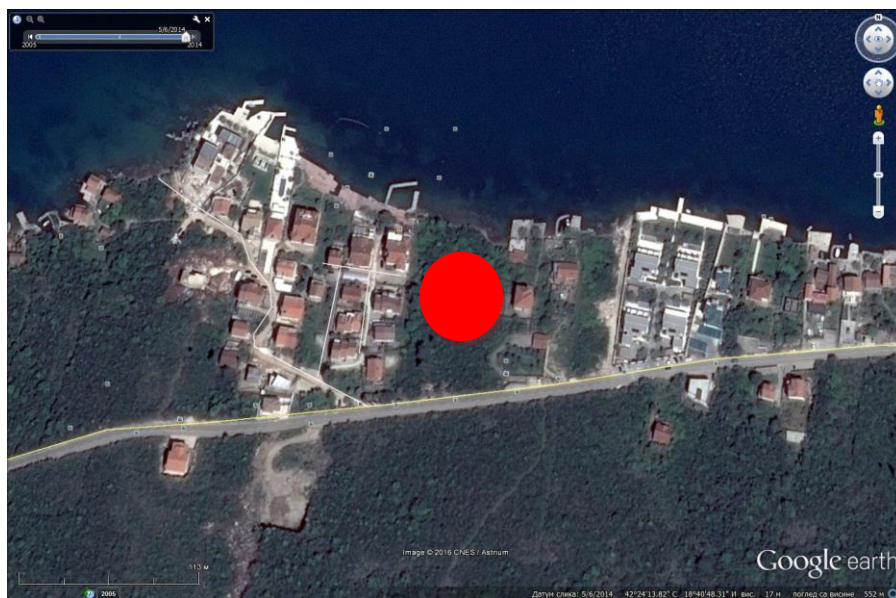
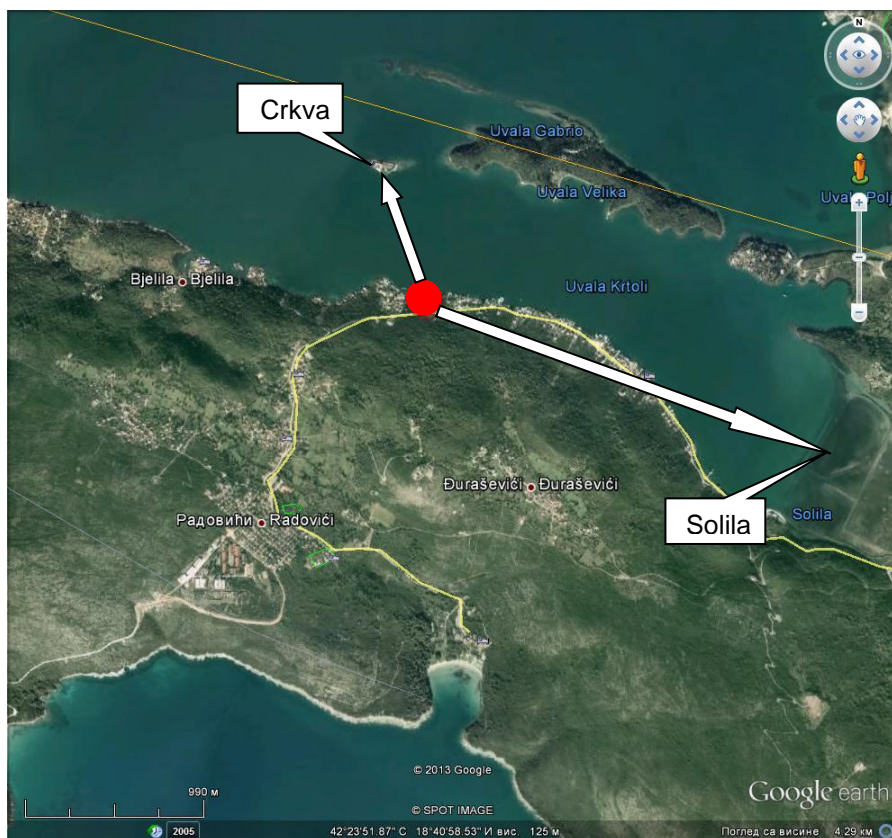
Objekat D

Objekat se nalazi na urbanističkoj parceli broj UP 2 i UP 3, urbanistička zona 10, koja se sastoji od K.P. Br. 63, 64, 65 i 66 KO Milovići, u zahvatu Studije lokacije dio Sektora 27 i Sektor 28, Opština Tivat, Crna Gora Površina urbanističke parcele UP 2 je 4081,03m² i UP3 je 1734,97m².

Urbanistička parcela UP 2 i UP 3 su sa južne strane naslanja na saobraćajnicu Radovići-Tivat, dok se sa istočne i zapadne strane graniči sa susjednim urbanističkim parcelama. Sa sjeverne strane urbanistička parcela ima izlaz na more.

Vila je dio faze III (u okviru ove faze se nalaze objekti A, B i C): Objekat A na UP 2 je faza III/1, objekat B na UP 2 je faza III/2 i objekat C na UP 3 je faza III/3 izgradnje turističkog naselja.

Projekat se predviđa neposredno na obali mora.



Slika 2.1. Širi i uži prikaz lokacije projekta (●)

U okolini projekta se nalaze individualni stambeni objekti namjenjeni turizmu (izdavanje apartmana i sl.).

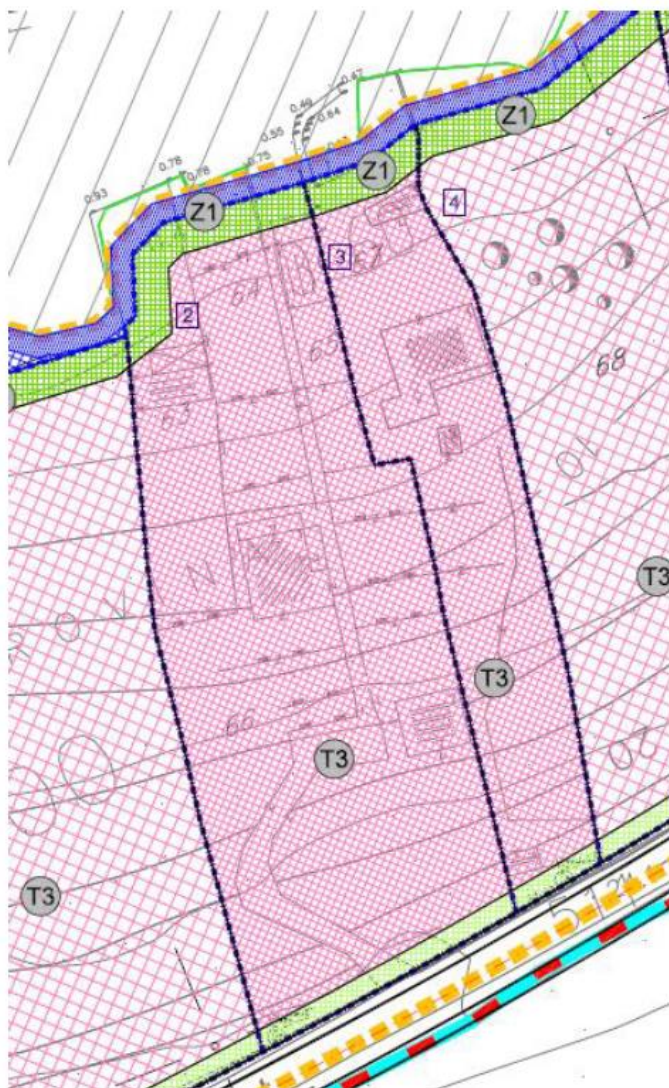
U neposrednoj blizini predmetnog projekta se nalazi jadransko more. U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja, kao ni vodni objekti.

Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, nema šumskih površina. Ova lokacija ne pripada zaštićenom području u bilo kom pogledu.

U blizini lokacije se nalazi zaštićeno područje "Solila". Područje Tivatskih solila je ujedno i Emerald stanište Bernske konvencije i Područje od međunarodnog značaja za boravak

ptica u Crnoj Gori - IBA. Vazдушna udaljenost kraja parcele na kojoj se planira objekat do "Solila" iznosi 2260m.

Na ostrvu u Bokokotorskom zalivu se nalazi crkva "Gospa od milosti" koja je udaljena 725m od planiranog projekta.



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

| | |
|--|---|
| | GRANICA MORSKOG DOBRA |
| | GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU |
| | GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA MORU |
| | GRANICA KUPALIŠTA - POZICIJA ZA POSTAVLJANJE BOVA |
| | GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA |
| | GRANICA URBANISTIČKIH ZONA |

PARCELACIJA, REGULACIJA, NIVELACIJA

| | |
|--|------------------------------|
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
| | BROJ URBANISTIČKE PARCELE |
| | BROJ URBANISTIČKE ZONE |

TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

| postojeće | planirano | |
|-----------|-----------|--|
| | | HOTELI |
| | | VILE U SKLOPU HOTELA |
| | | VILE / TURISTIČKO NASELJE |
| | | APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA |
| | | APART HOTEL / PORODIČNI MALI HOTEL, VILA (INTERPOLACIJA POSTOJEĆE GRADNJE) |

NAMJENA POVRŠINA

R 1: 1000

URB. ZONA 10, UP 1



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
- GRANICA UP 5
- GRANICA KATASTRSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTRSKE PARCELE
- URBANISTIČKA PARCELA
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- 10 BROJ URBANISTIČKE ZONE
- 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 62 BROJ KATASTRSKE PARCELE
- OZNAKA POSTOJEĆEG OBJEKTA

INDIVIDUALNO I TURISTIČKO STANOVANJE

- M3 M3 MJEŠOVITA NAMJENA, TURISTIČKO STANOVANJE, TURIZAM

TURISTIČKO UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

- T3 T3 VILE/TURISTIČKO NASELJE

OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- OBALNO ŠETALIŠTE
- PROŠIRENJA OBALNOG ŠETALIŠTA
- K1 ZONA ZA RAZVOJ KUPALIŠTA POSTOJEĆE PONTE U FUNKCIJI JAVNOG KUPALIŠTA

ZELENE I REKREATIVNE POVRŠINE

- Z ZAŠTITNO ZELENILO, JAVNO KORIŠĆENJE
- Z1 ZAŠTITNO ZELENILO, U SKLOPU URBANISTIČKIH PARCELA



SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAČAJNICE
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
- PJEŠAČKE STAZE
- KORIDOR SLIJETANJA-POLUJETANJA AVIONA

Slika 2.2. Namjena površina iz UTU 0902-599/7 od 23.11.2011. Opština Tivat

Postojeće korišćenje zemljišta:

Postojeća lokacija nije izgrađena i ne koristi se za bilo koju namjenu.

Državna studija lokacije: DIO SEKTORA 27 I SEKTOR 28
PLAN TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA, R 1:1000

K.P. 67 KO Milovići



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA ZAHVATA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  518 BROJ KATASTARSKE PARCELE

Slika 2.3. Plan topografsko-katastarskih podloga Opština Tivat

Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa:

S obzirom na karakteristike lokacije, koja je do sada egzistirala u prirodnom okruženju i koja je u kontaktu sa morem, može se reći da su regenerativni kapaciteti veliki.

Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine:

Apsorpcione karakteristike ovog lokaliteta su relativno dobre, ali ih ipak treba racionalno koristiti.

3. Karakteristike projekta

Kako se iz tačke 2. ovog dokumenta može zaključiti, na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja:

- restorana, objekat A,
- depadansa, objekat B,
- topla veza u funkciji hotela, objekat C i
- turističke vile, objekat D.

Objekti koji su predmet ove dokumentacije su u svrhu povezivanja funkcionalne djelatnosti hotela „La Perla“, za koju je Nosilac projekta od Agencije za zaštitu životne sredine pribavio saglasnost na Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu (br. 02-UPI-261/21 od 16.05.2016.g.).

Veličina projekta:

Situacioni prikaz lokacije sa predviđenim objektima je dat na slici 3.1.

➤ Objekat A

Namjena objekta je restoran u funkciji kondo hotela.

Spratnost objekta je Po+P.

Bruto građevinska površina objekta je 290,09m².

Sadržaji su raspoređeni na slijedeći način:

Podrum

U podrumu je smješten službeni ulaz u objekat. Preko unutrašnjeg hodnika se dolazi do garderoba za zaposlene (muške i ženske), koje imaju odvojene toalete i tuševe. Preko čistog hodnika zaposleni pristupaju trpezariji i restoranskoj kuhinji. Kuhinja je sa restoranom na prizemlju objekta povezana kuhinjskim liftom za dostavu hrane.

U podrumu se nalaze i ostave i magacini koji su u funkciji kuhinje, kao i tehnička prostorija. Postoji i hodnik koji služi kao veza sa objektom „B“ - depadansom hotela, preko koga se vrši dostava hrane u objekat depadansa kao dio „room service“ usluge.

Prizemlje

U prizemlju se nalazi restoran koji je u funkciji kondo hotela koji se nalazi na UP 1, a koji je centralni objekat u sastavu turističkog naselja. Restoranu se pristupa preko tople veze, koja povezuje kondo hotel sa restoranom i depadansom koji su u funkciji kondo hotela.

Restoran ima kapacitet od 76 mjesta, što zadovoljava kriterijume Pravilnika o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br. 63/11 i 47/12) na nivou čitavog turističkog naselja, a za predviđenu kategoriju od 5 zvjezdica. Uz restoran se nalaze i muške i ženske sanitarije, kao i toalet za osobe sa posebnim potrebama.



Slika 3.1. Situacioni prikaz lokacije

Pregled površina u objektu

Podrum

| PODRUM - OBJEKAT "A" - RESTORAN U FUNKCIJI CONDO HOTELA | | | | | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| 1 | službeni ulaz | 8,59 | 12,55 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 2 | tehnička prostorija | 19,68 | 19,44 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 3 | magacin | 17,94 | 17,06 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 4 | hodnik | 18,98 | 32,32 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 5 | hodnik-veza sa objektom B | 39,58 | 38,26 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 6 | magacin | 35,52 | 25,66 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 7 | garderoba zaposlenih-muška | | | | | |
| 7a | garderoba | 7,50 | 13,80 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 7b | wc | 1,48 | 4,97 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 7c | tuš | 1,69 | 5,38 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 8 | garderoba zaposlenih-ženska | | | | | |
| 8a | garderoba | 7,55 | 14,04 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 8b | wc | 1,48 | 4,97 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 8c | tuš | 1,69 | 5,38 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 9 | hodnik | 11,45 | 21,14 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 10 | trpezarija zaposlenih | 14,21 | 15,66 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 11 | kuhinja | 50,09 | 34,44 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 12 | kuhinjski lift | 1,05 | 4,10 | - | - | - |
| | UKUPNO | 238,48 | | | | |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA | 98,19 |
| UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA | 238,48 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODRUMA | 116,93 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODRUMA | 279,71 |

Prizemlje

| PRIZEMLJE - OBJEKAT "A" - RESTORAN U FUNKCIJI CONDO HOTELA | | | | | | |
|---|------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| 1 | restoran | 134,19 | 54,36 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 2 | hodnik | 3,79 | 8,08 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 3 | toalet za osobe sa pos.potr. | 4,58 | 8,60 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 4 | toalet muški | 4,65 | 13,73 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 5 | toalet ženski | 3,30 | 10,31 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| 6 | kuhinjski lift | 1,05 | 4,10 | - | - | - |
| | UKUPNO | 151,56 | | | | |

| | |
|--|---------------|
| UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA | 151,56 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA | 173,16 |

Konstrukcija

Osnovni konstruktivni sistem objekta su armirano-betonski skelet u vidu stubova i greda, a za seizmiku se koriste armirano-betonska platna. Međuspratna konstrukcija je puna armirano-betonska ploča. Dimenzije AB platana su 20cm. Stubovi se javljaju u dimenzijama od 30x30cm. Grede koje se oslanjaju na stubove skeleta su širine 30cm i visine 50cm. AB ploče su debljine 14cm. Debljina svih ploča koje leže na tlu je 12cm. Temeljenje objekta je na temeljima samcima ispod stubova skeleta, dok se povezivanje vrši veznim gredama i temeljnim trakama koje se nalaze ispod armirano-betonskih platana.

Obrada-materijalizacija

Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala.

Od tradicionalnih materijala koristi se kamen, dok se od savremenih materijala koristi aluminijum u bravariji, granitna keramika i epoksidni podovi.

Fasadni zidovi objekta su obrađeni kamenom. Svi fasadni zidovi ispunjavaju zahteve energetske efikasnosti (prema Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, Sl. list Crne Gore br. 23/2013 od 27.05.2013.god.).

Krov objekta je ravan i neprohodan, oslonjen na sitnorebrastu međuspratnu konstrukciju. Osnovna obrada unutrašnjih zidova je malterisanje, sa gletovanjem i krečenjem zidova.

Instalacije

U objektu su predviđene instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, instalacije grijanja i hlađenja objekta.

Restoranu se pristupa sa interne saobraćajnice. Postoji plato sa parkingom ispred glavnog ulaza u restoran za vozila kojim dolaze gosti. Postoji 7 parking mjesta, što je u skladu sa UTU.

Pošto je restoran koji je u funkciji condo hotela na UP1 poseban objekat, recepcija i ulazni hol se nalaze u centralnom objektu - condo hotelu, koji je sa restoranom povezan toplom vezom.

➤ Objekat B

Namjena objekta je depadans u funkciji condo hotela.

Spratnost objekta je Po+P+1.

Bruto građevinska površina objekta je 298,24m².

Sadržaji su raspoređeni na slijedeći način:

Podrum

U podrumu su smještene dvije ostave i tehnička prostorija, kao i vertikalne komunikacije – stepenište, lift za goste i servisni lift.

Postoji i hodnik koji služi kao veza sa objektom „A“ - restoranom u funkciji condo hotela, preko koga se vrši dostava hrane u objekat depadansa kao dio „room service“ usluge.

Prizemlje

U prizemlju se nalazi smještajna jedinica - apartman A1, koji ima dvije spavaće sobe sa posebnim kupatilima, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, wc i lođu.

Vertikalne komunikacije u okviru ulaznog hola su stepenište, lift za goste i servisni lift. Preko ulaznog hola se ostvaruje veza sa restoranom i condo hotelom preko tople veze.

Sprat

Na spratu se nalazi smještajna jedinica - apartman A2, koji ima dvije spavaće sobe sa posebnim kupatilima, dnevnu sobu sa trpezarijom i kuhinjom, wc i lođu.
Vertikalne komunikacije u okviru ulaznog hola su stepenište, lift za goste i servisni lift.

Pregled površina u objektu

Podrum

| PODRUM - OBJEKAT "B" - DEPADANS U FUNKCIJI CONDO HOTELA | | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| KOMUNIKACIJE, TEHNIČKE I SLUŽBENE PROSTORIJE | | | | | | |
| 1 | hodnik-veza sa objektom A | 16,56 | 23,52 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 2 | lift za goste | 2,25 | 6,00 | - | - | - |
| 3 | servisni lift | 1,80 | 5,40 | - | - | - |
| 4 | stepenišni prostor | 14,19 | 15,20 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 5 | tehnička prostorija | 30,66 | 24,06 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 6 | ostava | 36,16 | 26,82 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 7 | ostava | 30,71 | 23,86 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 29,07 | | | | |
| UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA | | 132,33 | | | | |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODRUMA | | 155,23 | | | | |

Prizemlje

| PRIZEMLJE - OBJEKAT "B" - DEPADANS U FUNKCIJI CONDO HOTELA | | | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| KOMUNIKACIJE, TEHNIČKE I SLUŽBENE PROSTORIJE | | | | | | |
| 1 | ulazni hol | 10,83 | 16,36 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 2 | lift za goste | 2,25 | 6,00 | - | - | - |
| 3 | servisni lift | 1,80 | 5,40 | - | - | - |
| 4 | stepenišni prostor | 14,19 | 15,20 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 29,07 | | | | |
| SMJEŠTAJNI DIO | | | | | | |
| APARTMAN A1 | | | | | | |
| A1a | ulaz | 6,62 | 10,96 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A1b | dnevni boravak | 30,14 | 22,60 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A1c | wc | 3,87 | 8,92 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A1d | spavaća soba | 18,23 | 19,96 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A1e | kupatilo | 5,50 | 10,06 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A1f | spavaća soba | 22,97 | 26,38 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A1g | kupatilo | 5,66 | 9,76 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A1h | lođa | 2,98 | 9,42 | kamen | | |
| | UKUPNO APARTMAN A1 | 95,97 | | | | |
| UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA | | 125,04 | | | | |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA | | 149,12 | | | | |

Sprat

SPRAT - OBJEKAT "B" - DEPADANS U FUNKCIJI CONDO HOTELA

| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
|---|---------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| KOMUNIKACIJE, TEHNIČKE I SLUŽBENE PROSTORIJE | | | | | | |
| 1 | hol | 10,83 | 16,36 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| 2 | lift za goste | 2,25 | 6,00 | - | - | - |
| 3 | servisni lift | 1,80 | 5,40 | - | - | - |
| 4 | stepenišni prostor | 14,19 | 15,20 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 29,07 | | | | |
| SMJEŠTAJNI DIO | | | | | | |
| APARTMAN A1 | | | | | | |
| A2a | ulaz | 5,67 | 10,14 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2b | dnevni boravak | 30,14 | 22,60 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2c | wc | 3,86 | 8,92 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A2d | spavaća soba | 18,13 | 20,56 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2e | kupatilo | 5,50 | 10,06 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A2f | spavaća soba | 23,82 | 27,76 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2g | kupatilo | 5,65 | 9,76 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A2h | lođa | 3,31 | 9,42 | kamen | | |
| | UKUPNO APARTMAN A1 | 96,08 | | | | |

| | |
|--|---------------|
| UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA | 125,15 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA | 149,12 |

Konstrukcija

Osnovni konstruktivni sistem objekta su armirano-betonski skelet u vidu stubova i greda, a za seizmiku se koriste armirano-betonska platna. Međuspratna konstrukcija je puna armirano-betonska ploča. Dimenzije AB platana su 20cm. Stubovi se javljaju u dimenzijama od 30x30cm. Grede koje se oslanjaju na stubove skeleta su širine 30cm i visine 50cm. AB ploče su debljine 14cm. Debljina svih ploča koje leže na tlu je 12cm.

Temeljenje objekta je na temeljima samcima ispod stubova skeleta, dok se povezivanje vrši veznim gredama i temeljnim trakama koje se nalaze ispod armirano-betonskih platana.

Obrada-materijalizacija

Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala.

Od tradicionalnih materijala koristi se kamen, dok se od savremenih materijala koristi aluminijum u bravariji, granitna keramika i epoksidni podovi.

Fasadni zidovi objekta su obrađeni kamenom. Svi fasadni zidovi ispunjavaju zahteve energetske efikasnosti (prema Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, Sl. list Crne Gore br. 23/2013 od 27.05.2013.god.).

Krov objekta je ravan i neprohodan, oslonjen na sitnorebrastu međuspratnu konstrukciju.

Osnovna obrada unutrašnjih zidova je malterisanje, sa gletovanjem i krečenjem zidova.

Instalacije

U objektu su predviđene instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, instalacije grijanja i hlađenja objekta.

Depadansu se pristupa sa interne saobraćajnice. Postoji plato sa parkingom ispred glavnog ulaza u depadans za vozila kojim dolaze gosti. Postoji 7 parking mjesta, što je u skladu sa UTU.

Pošto je depadans koji je u funkciji condo hotela na UP1 poseban objekat, recepcija i ulazni hol se nalaze u centralnom objektu - condo hotelu, koji je sa depadansom povezan toplom vezom.

➤ Objekat C

Namjena objekta je topla veza u funkciji condo hotela.

Spratnost objekta je P.

Bruto građevinska površina objekta je 95.44m².

Objekat je prizemni i povezuje objekat condo hotela na UP 1, koji je centralni objekat turističkog naselja, sa objektima na UP2, hotelskim restoranom i depadansom u kome se nalaze dvije smještajne jedinice.

| PRIZEMLJE - TOPLA VEZA SA HOTELOM | | | | | | |
|--|---------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------|----------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| KOMUNIKACIJE, TEHNIČKE I SLUŽBENE PROSTORIJE | | | | | | |
| 1 | topla veza | 85.28 | 323.52 | kamen | - | - |
| | UKUPNO | 85.28 | | | | |

| | |
|--|--------------|
| UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA | 85.28 |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA | 95.44 |

Topla veza se izrađuje u sistemu zid zavjese proizvođača Alumil, tip M4, koja je sistemski proračunata na statičke uticaje i isporučuje se kao finalni proizvod, te je nema potrebe računski provjeravati.

Za materijalizaciju objekta se koristi zid zavjesa tipa Alumil M4, kao omotač i zaštita od atmosferskih uticaja.

Krov objekta je ravni aluminijumski lim, ispunjen termoizolacijom od mineralne vune.

Pod tople veze je obložen kamenom.

U objektu su predviđene instalacije jake i slabe struje, instalacije grijanja i hlađenja objekta (mini VRF sistem).

➤ Objekat D

Namjena objekta je Turistička Vila.

Spratnost objekta je Po+S+P+1.

Bruto građevinska površina objekta je (turistička vila se sastoji iz objekata A, B i C):

- Objekat A -299.40 m²
- Objekat B -247.29 m²
- Objekat C -300.00 m²

Sadržaji su raspoređeni na slijedeći način:

Podrum

Podrum je projektovan kao jedinstvena cjelina i sadrzi tehničke prostorije i ostave koje su potrebne za funkcionisanje Objekata A, B i C. Nalazi se na koti -6.00/+2.50m

Do podruma se dolazi vertikalnim komunikacijama, preko unutrašnjeg hodnika se doalzo do tehničkih prostoje i ostava kao i prostorija za bazensku tehniku..

U podrumu se nalaze i ostave i magacini koji su u funkciji vile, kao i tehnička prostorija. Površina podruma se ne uračunavaju u ukupnu BGP.

Pregled površina u objektu

| | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|
| OBJEKAT "A" PODRUM | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|

| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
|--|---------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------|----------------|
|--|---------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------|----------------|

| | | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|--|
| OBJEKAT A | | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|-----|---------------------|-------|-------|-------------------|-------------------|------------------|
| A1 | tehnička prostorija | 43,79 | 31,30 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2 | ostava | 7,79 | 12,56 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A3 | ostava | 21,47 | 23,04 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A4 | hodnik | 12,00 | 18,52 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A5 | tehnička prostorija | 17,58 | 20,18 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A6 | bazenska tehnika | 26,36 | 21,44 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A7 | tehnička prostorija | 32,03 | 23,22 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A8 | tehnička prostorija | 34,38 | 25,64 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A9 | tehnička prostorija | 73,29 | 34,40 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A10 | tehnička prostorija | 22,08 | 19,20 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A11 | tehnička prostorija | 29,36 | 21,72 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |

| | | | | | | |
|---------------|--|---------------|--|--|--|--|
| UKUPNO | | 320,13 | | | | |
|---------------|--|---------------|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|
| OBJEKAT "B" PODRUM | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|

| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
|--|---------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------|----------------|
|--|---------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------|----------------|

| | | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|--|
| OBJEKAT B | | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|----|---------------------|-------|-------|-------------------|------------------|------------------|
| B1 | hodnik | 6,89 | 12,56 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B2 | tehnička prostorija | 24,03 | 19,98 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B3 | tehnička prostorija | 14,94 | 16,36 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B4 | tehnička prostorija | 9,63 | 12,44 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B5 | sanitarije | 4,39 | 8,52 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B6 | ostava | 12,75 | 15,18 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |

| | | | | | | |
|---------------|--|--------------|--|--|--|--|
| UKUPNO | | 72,63 | | | | |
|---------------|--|--------------|--|--|--|--|

| OBJEKAT "C" PODRUM | | | | | | |
|--------------------|---------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT C | | | | | | |
| C1 | hol | 77,19 | 55,52 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C2 | hodnik | 48,54 | 49,94 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C3 | tehničke prostorije | 90,35 | 50,64 | - | - | - |
| C4 | tehničke prostorije | 70,38 | 34,20 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C5 | sanitarije | 3,32 | 7,40 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C6 | ostava | 3,14 | 7,22 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C7 | ostava | 2,45 | 7,68 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C8 | ostava | 2,45 | 7,68 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C9 | ostava | 3,11 | 7,42 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C10 | ostava | 3,33 | 7,40 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C11 | ostava | 3,23 | 7,30 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C12 | ostava | 9,93 | 13,02 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C13 | tehnička prostorija | 19,91 | 19,40 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C14 | ostava | 5,76 | 9,66 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C15 | tehnička prostorija | 45,64 | 28,56 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C16 | bazen | 59,55 | 37,94 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C17 | sanitarije | 4,95 | 9,16 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C18 | ostava | 2,45 | 6,54 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C19 | ostava | 3,21 | 7,26 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| UKUPNO | | 458,89 | | | | |

Suteren

U suteren objekta A su ulazi vertikalnim kominacijama iz prizemlja. U sutereu se nalaze vertikalne komunikacije kojima se dolazi do hodnika iz kojeg se ulazi u dnevni boravak, spavacu sobu sa kupatilom i radnu sobu. Podrum se nalazi na koti -3.00/+5.50m. Površina objekta je 114.80 m²

U sutereu objekta B su ulazi sa kote surena. U sutereu se nalaze trpezarija i dnevna soba koje su u funkciji Objekaa A i C. Podrum se nalazi na koti -3.00/+5.50m. Površina objekta je 83.93 m²

U suteren objekta C su ulazi vertikalnim kuminacijam iz prizemlja. Suteren se nalazi na koti -3.00/+5.50m. U sutereu se nalaze vertikalne komunikacije kojima se dolazi do hodnika iz kojeg se ulazi u kuhinje. A u spavaću sobu sa kupatilom se ulazi sa istočne strane objekta u nvou sutereu. Površina objekta je 100.03m²

Pregled površina u objektu

| OBJEKAT "A" SUTEREN | | | | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT A | | | | | | |
| A1 | dnevna soba | 32,37 | 33,06 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2 | radna soba | 29,45 | 23,44 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A3 | spavaća soba | 21,47 | 23,04 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A4 | kupatilo | 6,69 | 10,36 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A5 | stepenišni prostor | 6,86 | 13,50 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| UKUPNO | | 96,84 | | | | |
| UKUPNO | | 96,84 | | | | |

| OBJEKAT "B" SUTEREN | | | | | | |
|---------------------|---------------|----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT B | | | | | | |
| B1 | dnevna soba | 75,61 | 35,30 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 75,61 | | | | |
| UKUPNO | | 75,61 | | | | |

| OBJEKAT "C" SUTEREN | | | | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT C | | | | | | |
| C1 | hol | 6,34 | 12,50 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C2 | stepenišni prostor | 10,65 | 19,24 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C3 | lift | 2,40 | 6,20 | - | - | - |
| C4 | kuhinja | 15,08 | 17,87 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C5 | kuhinja | 14,44 | 16,34 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C6 | spavaća soba | 29,81 | 27,69 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C7 | kupatilo | 7,22 | 10,78 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 85,94 | | | | |

Prizemlje

U prizemlje Objekta A se ulazi sa južne strane sa kote pzemlja +0.00/+8.50 . U prizemlju se ulazi u hodnik iz kojeg se ima pristup vertikalnim komunikacijama za Suterene i sprat, ulazi se u dvije spavace sobe sa kupatilima. Površina objekta je 115.00m²

U prizemlje Objekta B se nalazi galerijski prostor sa toaletom. Ulaz je sa južne strane sa kote prizemlja +0.00/+8.50. Površina objekta je 77.54m²

U prizemlju Objekta C ulaz je sa zapadne strane sa kote prizemlja +0.00/+8.50. U prizemlju se nalazi hodnici u sklopu kojih se nalaze vertikalne komunikacije za suterene, podrum i sprat. Iz hodnika se ulazi u dvije spavace sobe sa kupatilima. Površina objekta je 132,21m²
Objekat B i Objekat C su povezani suvom vezom. Površina veze je 7.70m²

Pregled površina u objektu

| OBJEKAT "A" PRIZEMLJE | | | | | | |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT A | | | | | | |
| A1 | hol | 14,67 | 23,30 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2 | stepenišni prostor | 9,62 | 13,50 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A3 | spavaća soba | 27,88 | 30,06 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A4 | kupatilo | 8,87 | 13,08 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A5 | spavaća soba | 27,29 | 22,18 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A6 | kupatilo | 7,71 | 12,54 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 96,04 | | | | |
| UKUPNO | | 96,04 | | | | |

| OBJEKAT "B" PRIZEMLJE | | | | | | |
|-----------------------|---------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT B | | | | | | |
| B1 | hol | 30,96 | 30,05 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B2 | wc | 2,69 | 6,58 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 33,65 | | | | |
| UKUPNO | | 33,65 | | | | |

| OBJEKAT "C" PRIZEMLJE | | | | | | |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT C | | | | | | |
| C1 | hol | 15,10 | 22,96 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C2 | stepenišni prostor | 10,68 | 19,04 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C3 | lift | 2,40 | 6,20 | - | - | - |
| C4 | spavaća soba | 31,64 | 27,66 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C5 | kupatilo | 8,99 | 12,09 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C6 | spavaća soba | 31,64 | 27,66 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C7 | kupatilo | 8,99 | 12,09 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 70,86 | | | | |
| UKUPNO | | 109,44 | | | | |

Sprat

Sprat Objekta A je na kote +3.00/+11.50 . Do sprta se dolazi vertikalnim komunikacijama iz prizemlja. Na spratu se nalazi hodnik iz kojeg se ima pristup vertikalnim komunikacijama za prizemlje, ulazi se u spavacu sobu sa kupatilom. Površina objeta je 69,60 m²

Sprat Objekta B je na kote +3.00/+11.50 . Do spara se dolazi vertikalnim komunikacijama iz prizemlja preko suve veze sa objektom C. Na spratu se nalazi hodnik iz kojeg se ima pristup ulazi se u spavacu sobu sa kupatilom. Površina objeta je 85,82m²

Sprat Objekta C je na kote +3.00/+11.50 . Do spara se dolazi vertikalnim komunikacijama iz prizemlja. Na spratu se nalazi hodnik iz kojeg se ima pristup vertikalnim komunikacijama za prizemlje, ulazi se u spavacu sobu sa kupatilom. Površina objeta je 71.49 m²

| OBJEKAT "A" SPRAT | | | | | | |
|-------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
| OBJEKAT A | | | | | | |
| A1 | hol | 4,59 | 9,60 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A2 | stepenišni prostor | 9,19 | 12,90 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A3 | spavaća soba | 32,21 | 30,66 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| A4 | kupatilo | 6,65 | 10,98 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| A5 | wc | 2,85 | 6,80 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 55,49 | | | | |
| UKUPNO | | 55,49 | | | | |

| | | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|--|
| OBJEKAT "B" SPRAT | | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|--|

| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
|------------------|---------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| OBJEKAT B | | | | | | |
| B1 | hol | 11,10 | 14,26 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B2 | spavaća soba | 43,70 | 29,90 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| B3 | kupatilo | 11,50 | 14,76 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| B4 | wc | 4,56 | 8,56 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 70,86 | | | | |

| | | |
|---------------|--------------|--|
| UKUPNO | 70,86 | |
|---------------|--------------|--|

| | | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|--|
| OBJEKAT "C" SPRAT | | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|--|

| | OPIS PROSTORA | POVRŠINA (m ²) | OBIM (m ¹) | OBRADA PODA | OBRADA ZIDA | OBRADA PLAFONA |
|------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| OBJEKAT C | | | | | | |
| C1 | hol | 4,53 | 9,34 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C2 | stepenišni prostor | 10,65 | 19,00 | granitna keramika | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C3 | lift | 2,40 | 6,20 | - | - | - |
| C4 | spavaća soba | 29,25 | 29,58 | parket | disperzivna boja | disperzivna boja |
| C5 | kupatilo | 6,65 | 10,98 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| C6 | wc | 2,83 | 6,78 | granitna keramika | granitna keramika | disperzivna boja |
| | UKUPNO | 70,86 | | | | |

| | | |
|---------------|--------------|--|
| UKUPNO | 56,31 | |
|---------------|--------------|--|

Konstrukcija

Osnovni konstruktivni sistem objekta su armirano-betonski skelet u vidu stubova i greda, a za seizmiku se koriste armirano-betonska platna. Međuspratne konstrukcije su pune armirano-betonske ploče.

Dimenzije AB platana su 20cm. Stubovi se javljaju u dimenzijama od 30x30cm.

Grede koje se oslanjaju na stubove skeleta su širine 30cm i visine 50cm.

AB ploče su debljine 14cm. Debljina svih ploča koje leže na tlu je 12cm.

Temeljenje objekta je na temeljima samcima ispod stubova skeleta, dok se povezivanje vrši veznim gredama i temeljnim trakama koje se nalaze ispod armirano-betonskih platana.

Obrada-materijalizacija

Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala.

Od tradicionalnih materijala koristi se kamen, dok se od savremenih materijala koristi aluminijum u bravariji i granitna keramika na podovima.

Fasadni zidovi objekta su obrađeni kamenom čiji će tip, slog i boja biti određeni Glavnim projektom za izvođenje objekta. Svi fasadni zidovi ispunjavaju zahteve energetske efikasnosti (prema Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, Sl. list Crne Gore br. 23/2013 od 27.05.2013.god.).

Krov objekta je ravan i neprohodan, oslonjen na betonsku međuspratnu konstrukciju.

Instalacije

U objektu su predviđene instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, instalacije grijanja i hlađenja objekta.

Uređenje terena

Na predmetnoj lokaciji nema vrijedne vegetacije koja bi se očuvala i uklopila u planirano rješenje spoljnog uređenja i pejzažne arhitekture.

Koncept pejzažnog uređenja zasniva se na poštovanju karakterističnog okruženja hotela, pre svega blizine mora, i samim tim, njegovog uticaja na klimu okoline, ali i na samo okruženje.

Na predmetnoj lokaciji planirano je ozelenjavanje slobodnih površina. Sve površine realizuju se na slobodnom, poroznom tlu, osim dijela travnate površine koja se realizuje iznad podzemne garaže. Ti djelovi realizuju se kao ekstenzivan krovni vrt.

Dominanta pejzažnog uređenja oko hotela je sadnja odraslih stabala kanarske palme (*Phoenix canariensis*), koje, osim što pružaju zasenu, ostavljaju dojam egzotičnog okruženja koje očekuju korisnici hotela. Pozicionirane su na samom ulasku u hotel, naglašavajući ulaz. U neposrednom okruženju palmi planirana je sadnja žbunastih vrsta (*Strelitzia reginae*, *Phormium tenax*), perena (*Agapanthus africanus*, *Salvia nemerosa*, *Lavandula angustifolia*) i ukrasnih trava (*Pennisetum alopecuroides*, *Stipa tenuissima*, *Festuca glauca*).

Saobraćajno ostrvo ozelenjeno je palmama manjeg porasta (*Arecastrum romanzoffianum*), u kombinaciji sa ukrasnim travama i pokrivačima tla (*Senecio serpens*).

Deo parcele okrenut ka magistralnoj saobraćajnici ozelenjen je sadnicama hrasta crnike (*Quercus ilex*), i živom ogradom (*Pittosporum tobira*), u funkciji tampon zone između magistrale i saobraćajnice.

U žardinjerama okrenutim ka moru, planirana je sadnja oleandra (*Nerium oleander*), žbunastih vrsta, perena i pokrivača tla.

Moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata:

Kako smo u stavki 2. ove dokumentacije istakli, u široj okolini predmetnog projekta su predviđeni objekti turističke, ugostiteljske i stambene namjene, a parcele se nalaze u blizini mora. Shodno rečenom, jasno je da će životna sredina ovog prostora pretrpjeti značajne uticaje usljed izgradnje i funkcionisanja objekta. Ipak, s obzirom na karakteristike projekta, možemo reći da su predviđene moguće mjere za smanjenje uticaja na segmente životne sredine.

Korišćenje prirodnih resursa i energije:

Tokom funkcionisanja projekta, osnovni energenti su električna energija i voda iz vodovodne mreže.

Stvaranje otpada:

Glavni otpad koji nastaje prilikom funkcionisanja ovog projekta su fekalne vode iz objekta i atmosfere vode koje se izliju na parcelu.

Fekalna kanalizacija iz objekta će se spojiti na fekalnu mrežu ovog djela Opštine Tivat. Atmosfere vode će se uvoditi u atmosfersku kanalizacionu mrežu.

Sav komunalni otpad tokom funkcionisanja objekta će se odlagati u kontejnere, u skladu sa "Zakonom o upravljanju otpadom" („Sl.list CG, br. 64/11). Kontejnere će redovno prazniti nadležno preduzeće.

Zagađivanje i izazivanje neprijatnih mirisa:

Prilikom funkcionisanja projekta, u redovnom režimu rada ne dolazi do stvaranja neprijatnih mirisa.

Rizik nastanka udesa (incidenta), posebno u pogledu supstanci koje se koriste ili tehnika koje se primjenjuju, u skladu sa propisima:

Shodno vrsti projekta, možemo konstatovati da ne postoji značajan rizik od nastanka incidenta.

Rizici koji se mogu javiti tokom funkcionisanja se odnose na eventualno prosipanje/izlivanje na zemljište opasnih materija, kao što su gorivo ili ulje, koje će koristiti građevinske mašine prilikom izvođenja radova na izgradnji platoa i postavljanju opreme, te tokom funkcionisanja projekta.

Usljed neadekvatnog održavanja bioprečišćivača i separatora, ili neadekvatnog odlaganja komunalnog otpada, tokom funkcionisanja projekta takođe može doći do incidentne situacije, koja se ogleda u izlivanju opasnih materija, odnosno nagomilavanju komunalnog otpada na lokaciji.

4. Karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

Turistički objekti, u okviru redovnog rada ne mogu izazvati negativne uticaje na životnu sredinu.

Projektom su preduzete tehničke mjere zaštite da ne bi došlo do incidentnih situacija.

Negativni uticaji koje jedan ovakav objekat može izazvati po životnu sredinu okruženja ogledaju se kroz zauzimanje zemljišta za njegovu izgradnju i vizuelne uticaje.

Na predmetnoj lokaciji nema vrijedne vegetacije koja bi se očuvala i uklopila u planirano rješenje spoljnog uređenja i pejzažne arhitekture.

Uticaji na ostale segmente životne sredine su zanemarljivi:

- uticaj na floru i faunu ovog prostora će se spriječiti uređenjem terena;
- uticaj na vode je spriječen spajanjem objekta sa fekalnom mrežom ovog dijela opštine i izgradnjom separataora za prečišćavanje potencijalno zauljenih voda iz garaže;
- uticaji na vazduh i klimu su minimalni.

Obim uticaja:

Shodno tipu, namjeni i karakteristikama projekta, njegov geografski uticaj je određen parcelom na kojoj se nalazi i njenim neposrednim okruženjem. Funkcionisanje projekta ne može doprinijeti negativnim uticajima izvan granica parcele.

Priroda prekograničnog uticaja:

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

Obim i složenost uticaja:

Obim uticaja projekta je ograničen na samu parcelu i njenu neposrednu okolinu. Složenost mogućeg uticaja nije relevantna, obzirom da su emisije zagađivača vrlo male.

Vjerovatnoća uticaja:

Shodno veličini i kapacitetima projekta, može se konstatovati da su pomenuti uticaji malo vjerovatni.

Trajanje, učestalost i vjerovatnoća ponavljanja uticaja:

Eventualni uticaji na kvalitet vazduha su takvi da se ne može govoriti o trajanju, učestalosti ili vjerovatnoći ponavljanja.

Upitnik za odlučivanje o potrebi procjene uticaja

| KRATAK OPIS PROJEKTA | | | |
|----------------------|--|---|--|
| Red. br. | Pitanje | Da/Ne Kratko pojašnjenje po navedenim tačkama | Da li će to imati značajne posljedice? Da/Ne i zašto? |
| 1 | Da li izvođenje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela? | Izvođenje Projekta će imati manji uticaj na topografiju i korišćenje zemljište. Ne može doći do uticaja na izmjenu vodnih tijela. | Neće imati posljedica po životnu sredinu. |
| 2 | Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela? | Funkcionisanje Projekta ne može imati uticaj na topografiju, korišćenje zemljišta ili izmjenu vodnih tijela. Neće biti odlaganja bilo kakvih materijala na okolno zemljište. | Ne podrazumijeva. |
| 3 | Da li prestanak funkcionisanja projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela? | Funkcionisanje projekta opisanog u poglavlju 3 Priloga 1. jasno ukazuje na njegovu namjenu, na osnovu čega se može reći da prestanak funkcionisanja neće imati uticaj na izmjenu topografije, korišćenje zemljišta ili izmjenu vodnih tijela. | Ne podrazumijeva. |
| 4 | Da li izvođenje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili | Izvođenje Projekta ne | Neće imati posljedica po |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>koji se teško obnavljaju, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine? | podrazumijeva nikakvo korišćenje prirodnih resursa: neće se koristiti zemljište, vode, šume ni mineralne sirovine. | životnu sredinu. |
| 5 | <p>Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine? | Funkcionisanje Projekta ne podrazumijeva nikakvo korišćenje prirodnih resursa sa ovog prostora: neće se koristiti zemljište, vode, šume ni mineralne sirovine. | Ne podrazumijeva. |
| 6 | <p>Da li projekat podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu u postupku:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) proizvodnje/aktivnosti, b) skladištenja, c) transporta, rukovanja? | Projekat ne predviđa proizvodnju, skladištenje i rukovanje sa materijama koje su štetne po ljudsko zdravlje. | Ne očekuju se posledice po životnu sredinu. |
| 7 | <p>Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) izvođenja, b) funkcionisanja ili c) prestanku funkcionisanja? | Tokom izvođenja projekta, javlja se građevinski otpad, a tokom funkcionisanja objekta javlja se komunalni otpad. Prestanak funkcionisanja projekta neće prouzrokovati nastajanje otpada. | Posledica neće biti obzirom da se sav otpad kontrolisano sakuplja i predaje nadležnom komunalnom preduzeću. |
| 8 | <p>Da li će pri izvođenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa? | Neće biti emitovanja zagađujućih materija, ispuštanja opasnih i otrovnih materija, odnosno neprijatnih mirisa. | Neće imati posljedica po životnu sredinu. |

| | | | |
|----|--|---|---|
| 9 | <p>Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa? | <p>Tokom funkcionisanja projekta neće biti emitovanja zagađujućih materija, ispuštanja opasnih i otrovnih materija, odnosno neprijatnih mirisa.</p> | <p>Neće imati posljedica po životnu sredinu.</p> |
| 10 | <p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja? | <p>Značajnijih emitovanja nabrojanih štetnosti pomenutih u ovoj stavci (10), neće biti u toku izvođenja projekta.</p> | <p>Neće imati posljedica po životnu sredinu.</p> |
| 11 | <p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja? | <p>Funkcionisanje projekta izazvaće određeni porast nivoa buke na mikrolokaciji. Ostalih nabrojanih uticaja neće biti.</p> | <p>Mišljenja smo da to ne može izazvati negativne posledice.</p> |
| 12 | <p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda? | <p>Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta površinskih i podzemnih voda.</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p> |
| 13 | <p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda? | <p>Funkcionisanjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta ili voda. Otpadne fekalne vode se uvode u kanalizacionu mrežu. U toku funkcionisanja objekta sav čvrsti komunalni otpad iz se odlaže u kontejnere.</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.</p> |

| | | | |
|----|--|---|---|
| 14 | <p>Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama</p> <p>a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p> | <p>Prestanak funkcionisanja projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.</p> |
| 15 | <p>Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom:</p> <p>a) izvođenja projekta, b) funkcionisanja projekta, c) prestanka funkcionisanja projekta?</p> | <p>U fazi izgradnje i funkcionisanja ne postoji rizik od incidenta. Po prestanku funkcionisanja takođe ne postoji rizik od akcidenta.</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.</p> |
| 16 | <p>Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u:</p> <p>a) demografskom smislu, b) tradicionalnom načinu života, c) zapošljavanju, d) drugo?</p> | <p>Projekat ne može dovesti do socijalnih promjena niti u demografskom smislu, tradicionalnom načinu života, zapošljavanju ili bilo čemu drugo.</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p> |
| 17 | <p>Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslijediti, koji bi mogli dovesti do posljedica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim, postojećim ili planiranim aktivnostima:</p> <p>a) na lokaciji, b) u blizini lokacije?</p> | <p>Nisu nam poznati bilo koji faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne efekte po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenom okruženju.</p> | <p>Shodno namjeni objekta, jasno je da neće biti navedenih uticaja na životnu sredinu.</p> |
| 18 | <p>Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <p>a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?</p> | <p>Nema, objekat se nalazi na lokaciji koja nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu u ovoj stavci (18).</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p> |
| 19 | <p>Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <p>a) ekoloških,</p> | <p>U blizini lokacije se ne nalaze područja zaštićena zbog ekoloških,</p> | <p>Neće biti nikakvih posledica, objekat se nalazi na</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> b) prirodnih, c) pejzažnih, d) historijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti? | <p>prirodnih, pejzažnih, historijskih, kulturnih ili bilo kojih drugih vrijednosti.</p> | <p>lokaciji koja nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu u ovoj stavci (19).</p> |
| 20 | <p>Da li ima osjetljivih područja na lokaciji, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje? | <p>Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvare i šume. Objekat se planira u neposrednoj blizini mora.</p> | <p>Iz rečenog u prethodnoj koloni i u opisu projekta se može zaključiti da neće biti posledica po životnu sredinu.</p> |
| 21 | <p>Da li ima osjetljivih područja u blizini lokacije, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje? | <p>Kako ni na lokaciji, tako ni u njenom bližem okruženju ne postoje močvare i šume.</p> | <p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p> |
| 22 | <p>Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, leženje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | <p>Kako ni na lokaciji, tako ni u njenom bližem okruženju ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.</p> | <p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p> |
| 23 | <p>Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem Projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | <p>Ne postoje, obzirom da tehnološki proces rada ne predviđa interakciju sa vodnim objektima.</p> | <p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p> |
| 24 | <p>Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Projekta</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | <p>Ne postoje na lokaciji niti u njenom okruženju bilo kakva područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti.</p> | <p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p> |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 25. | Da li postoje površine ili objekti koji se koriste za rekreaciju, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | Ne postoje. | Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti. |
| 26 | Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | Planirani objekat se nalazi u blizini magistralnog puta. | Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica po životnu sredinu. |
| 27 | Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi? | Da, objekat se nalazi u u blizini saobraćajnice i vidljiv je svima koji se kreću ovim putem. | To ne izaziva nikakve negativne uticaje na životnu sredinu. |
| 28 | Da li na lokaciji ima područja, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, a koji su od a) istorijskog ili b) kulturnog značaja? | Na lokaciji nema područja koja su od istorijskog ili kulturnog značaja. | Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke. |
| 29 | Da li u okolini lokacije ima područja ili, koji mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koji su od a) istorijskog ili b) kulturnog značaja? | U okolini lokacije nema područja koja su od istorijskog ili kulturnog značaja. | Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti. |
| 30. | Da li se projekat planira na lokaciji koja će zbog toga pretrpjeti gubitak zelenih površina? | Neće doći će do gubitka zelenih površina obzirom da je parcela ranije korišćena za ugostiteljsku namjenu. | Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti novih posledica na zelene površine. |
| 31 | Da li se na lokaciji projekta zemljište koristi u namjene, kao što su: a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, | Na predmetnoj lokaciji zemljište se ne koristi za: stanovanje, vrtlarstvo, trgovačke aktivnosti, rekreacija, javni otvoreni prostor, javni objekti, poljoprivredna | Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke. |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | j) rudarske ili druge aktivnosti? | proizvodnja, šume, turizam, rudarske aktivnosti. | |
| 32 | Da li se u blizini lokacije projekta zemljište koristi u namjene, kao što su: a) stanovanje, b) vrtlarstvo, c) industrijske ili trgovačke aktivnosti, d) rekreacija, e) javni otvoreni prostor, f) javni objekti, g) poljoprivredna proizvodnja, h) šume, i) turizam, j) rudarske ili druge aktivnosti? | S obzirom da se objekat planira pored saobraćajnice, okolne parcele su predviđene za stanovanje i turističke djelatnosti. | Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke. |
| 33 | Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom? | Da | Ne |
| 34 | Da li postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | Niti na lokaciji, niti u njenom okruženju ne postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta. | Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci ne može govoriti. |
| 35 | Da li se na lokaciji nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su: a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? | Na lokaciji nema: bolnica, škola, vjerskih objekata, javnih objekata, dječjih vrtića ili nekih drugih sličnih djelatnosti. | Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci ne može govoriti. |
| 36 | Da li se u blizini lokacije nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su: a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? | U okolini lokacije nema: bolnica, škola, vjerskih objekata, javnih objekata, dječjih vrtića ili nekih drugih sličnih djelatnosti. | Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci ne može govoriti. |
| 37 | Da li na lokaciji ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su: | Na lokaciji nema područja sa važnim, visoko | Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i dr? | kvalitetnim ili rijetkim resursima. | ne može govoriti. |
| 38 | <p>Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i drugo? | U blizini lokacije nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima. | Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci ne može govoriti. |
| 39 | <p>Da li ima područja koja već trpe zagađenje ili štetu na životnu sredinu, a koja mogu biti dodatno ugrožena projektom,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? | Obzirom da je šira lokacija ovog objekta već izgrađena, može se izvesti zaključak da ovaj prostor trpi značajne negativne uticaje po životnu sredinu. | Sveukupan pogled na ovaj lokalitet, daje zaključak o značajnim negativnim uticajima na životnu sredinu. |
| 40 | <p>Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta podložna:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zemljotresima, b) slijeganju zemljišta, c) klizištima, d) eroziji, e) poplavama, f) temperaturnim razlikama, g) magli, h) jakim vetrovima, i) drugo? | Područje Tivta pripada IX seizmološkoj zoni i ono je podložno zemljotresima, pa samim tim i ova lokacija. Ostali navedeni uticaji nisu karakteristični za predmetnu lokaciju. | Eventualni zemljotres bi svakako mogao prouzrokovati posledice, a značajnost posledice zavisi svakako od jačine zemljotresa. |

Rezime karakteristika projekta i njegove lokacije, sa indikacijom potrebe za izradom elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu:

Lokacija na kojoj se planira izgradnja predmetnog projekta, turističkog naselja, se nalazi u Tivtu.

Projekat se predviđa na UP 1, UP 2 i UP 3, urbanistička zona 10, koja se sastoji od katastarskih parcela 62/1, 62/2, 63, 64, 65, 66 i većeg dijela K.P.Br. 67 KO Milovići, u zahvatu Studije lokacije dio Sektora 27 i Sektor 28, Opština Tivat.

Postupkom procjene uticaja na životnu sredinu, Nosilac projekat je od Agencije za zaštitu životne sredine pribavio saglasnost (Rješenje o davanju saglasnosti br. 02-UPI-261/21 od 16.05.2026.g.) na Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje kondo hotela „La Perla“ u Tivtu.

Objekti koji su predmet ove dokumentacije su u svrhu povezivanja funkcionalne djelatnosti hotela, a s obzirom na njihovu površinu i djelatnost, potrebno je prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 80/05, i „Sl.list CG“ 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13) i Uredbi projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“, br. 20/07 i „Sl.list CG“, br. 47/13 i 53/14) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

U okolini projekta se nalaze individualni stambeni objekti namjenjeni turizmu (izdavanje apartmana i sl.).

U neposrednoj blizini predmetnog projekta se nalazi jadransko more. U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja, kao ni vodni objekti.

Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, nema šumskih površina. Ova lokacija ne pripada zaštićenom području u bilo kom pogledu.

U blizini lokacije se nalazi zaštićeno područje „Solila“. Područje Tivatskih solila je ujedno i Emerald stanište Bernske konvencije i Područje od međunarodnog značaja za boravak ptica u Crnoj Gori - IBA. Vazдушna udaljenost kraja parcele na kojoj se planira objekat do „Solila“ iznosi 2260m.

Na ostrvu u Bokokotorskom zalivu se nalazi crkva „Gospa od milosti“ koja je udaljena 725m od planiranog projekta.

Projekat predviđa izgradnju:

- restorana, objekat A,
- depadansa, objekat B,
- topla veza u funkciji hotela, objekat C i
- turističke vile, objekat D.

Objekti A, B, C i D su smješteni u okviru građevinskih linija, definisanih koordinatama tačaka u Urbanističko-tehničkim uslovima.

➤ Objekat A

Namjena objekta je restoran u funkciji kondo hotela.

Spratnost objekta je Po+P.

Bruto građevinska površina objekta je 290,09m².

➤ Objekat B

Namjena objekta je depadans u funkciji condo hotela.

Spratnost objekta je Po+P+1.

Bruto građevinska površina objekta je 298,24m².

➤ Objekat C

Namjena objekta je topla veza u funkciji condo hotela.

Spratnost objekta je P.

Bruto građevinska površina objekta je 95.44m².

➤ Objekat D

Namjena objekta je Turistička Vila

Spratnost objekta je Po+S+P+1.

Bruto građevinska površina objekta je (turistička vila se sastoji iz objekata A, B i C):

- Objekat A –299.40 m²
- Objekat B -247.29 m²
- Objekat C -300.00 m²

U objektima su predviđene instalacije vodovoda i kanalizacije, jake i slabe struje, instalacije dojave požara, mašinske instalacije grijanja i klimatizacije.

Objekat je priključen na sve gradske infrastrukturne mreže.

Pri eksploataciji objekta pojavljuje se kruti (komunalni) otpad. Ovaj otpad će se deponovati u dva kontejnera kapaciteta 1,1m³, a otprema otpada će se regulisati odvozom kontejnera.

S obzirom na karakter projekta, (objekti koji su predmet ove dokumentacije su u svrhu povezivanja funkcionalne djelatnosti hotela, za koji je Nosilac projekta od Agencije za zaštitu životne sredine pribavio saglasnost: Rješenje o davanju saglasnosti br. 02-UPI-261/21 od 16.05.2026.g. na Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje kondo hotela „La Perla“ u Tivtu), smatramo da nije potrebno raditi dalju analizu uticaja predmetnog projekta na životnu sredinu.