Dokumentacija za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu

Naziv Projekta: Rezidencijalne vile RL1 i RL2

Nosilac Projekta: QD Hotel and Property Investment Montenegro,DOO
Plavi Horizonti,
85323 Radovići, Tivat

Odgovorna osoba: Jadranka Francesković

Podgorica, novembar 2016.g.

Prilog 1

Dokumentacija za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu

1. Opšte informacije

Naziv Projekta: Vile RL1 i RL2

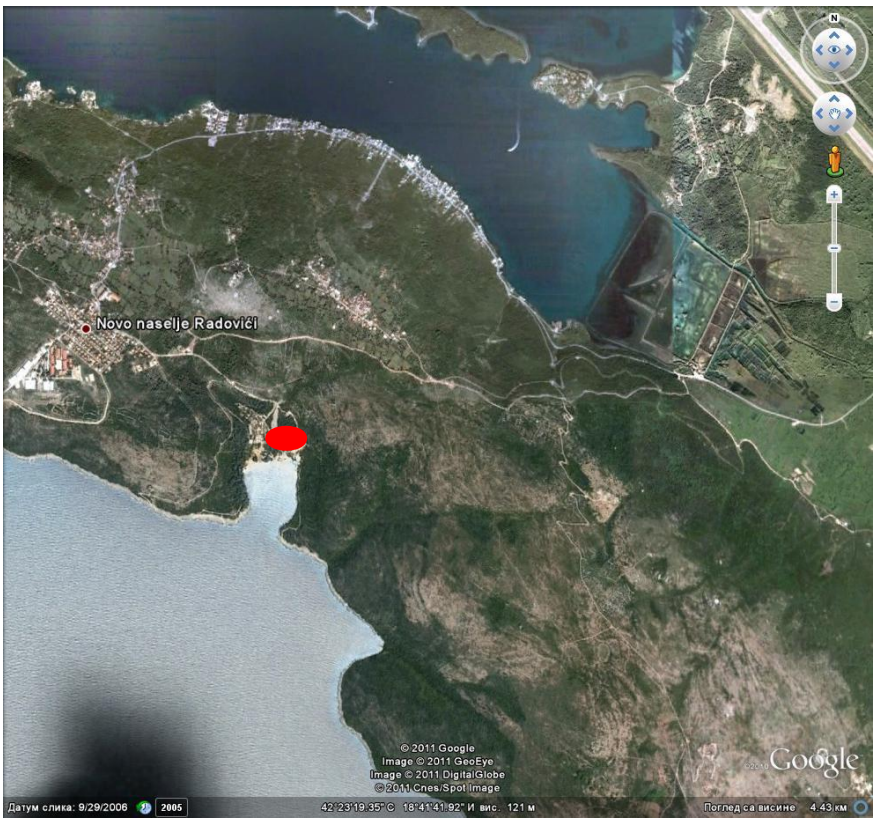
Nosilac Projekta: QD Hotel and Property Investment Montenegro DOO
Plavi Horizonti, 85323 Radovići, Tivat

Odgovorna osoba: Jadranka Francesković
Br. lične karte: 588947370 PJ Tivat
Tel/fax: +382 77 100 150
e-mail: jfranceskovic@qataridiar.com

Kontakt osoba: Ivana Pepić
Tel/fax: +382 77 100 155
e-mail: ipepic@qataridiar.com

2. Opis lokacije

Predmetni projekat je predviđen u zaleđu jedne od najljepših plaža crnogorskog primorja (Plavi horizonti, uvala Pržno). Uvala Pržno je udaljena kopnenim putem oko 9 km od aerodroma Tivat i oko 92 km od aerodroma Podgorica.
Ova plaža je najveća i najznačajnija plaža u opštini Tivat, a nalazi se u blizini Radovića. Plaža je duga 300m. Smatra se da Pržno ima najveći broj sunčanih sati tokom godine. More je vrlo plitko, tako da je pogodno za djecu i neplivače.



Slika 2.1. Satelitski prikaz lokacije projekta ( )

Plaža je prema Rješenju o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine zaštićena kao Rezervat prirodnog predjela. Takođe, plaža Pržno je zaštićena kao spomenik prirode (Izvor: PUP Tivat do 2020.g.).

Dosadašnja namjena predmetnog prostora bila je Hotelski kompleks „Plavi horizonti“. Hotelski kompleks činio je hotel, auto kamp, sportsko rekreativni tereni, plažni restoran i parkovske površine.

Kompleks je formiran na predmetnom zemljištu, na ukupnoj površini cca 15,5 ha. Predmetno zemljište izdjeljeno je na više urbanističkih parcela.

Slika 2.2. Lokacija projekta

Predmetni projekat se predviđa u sklopu hotelskog kompleksa “Plavi horizonti” u Tivtu, kojim je predviđena je izgradnja objekta RL1 namjene Rezidencijalna vila. Urbanističko-tehnički uslovi broj 05-2297/13 i 05-2298/13 od 21.01.2015 , izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP1, UP3, UP4, UP5, UP6 obalnog šetališta i pristupnih saobraćajnica, na zemljištu katastatarskih parcela 538, 534/2, 535, 536, 551/2, 537 i dijelovi katastarskih parcela broj: 529, 671, 670, 539, 534/1, sve KO Milovići, kao i dijelova katastarskih parcela broj: 460/1, 460/50, 460/48, 460/49, 460/51, 460/64, 460/65, 460/66, 460/67, 460/68, KO Nikovići u zahvatu izmjena i dopuna UP-a Pržno I, Opština Tivat.
Izgled lokacije je prikazan na sledećoj slici:

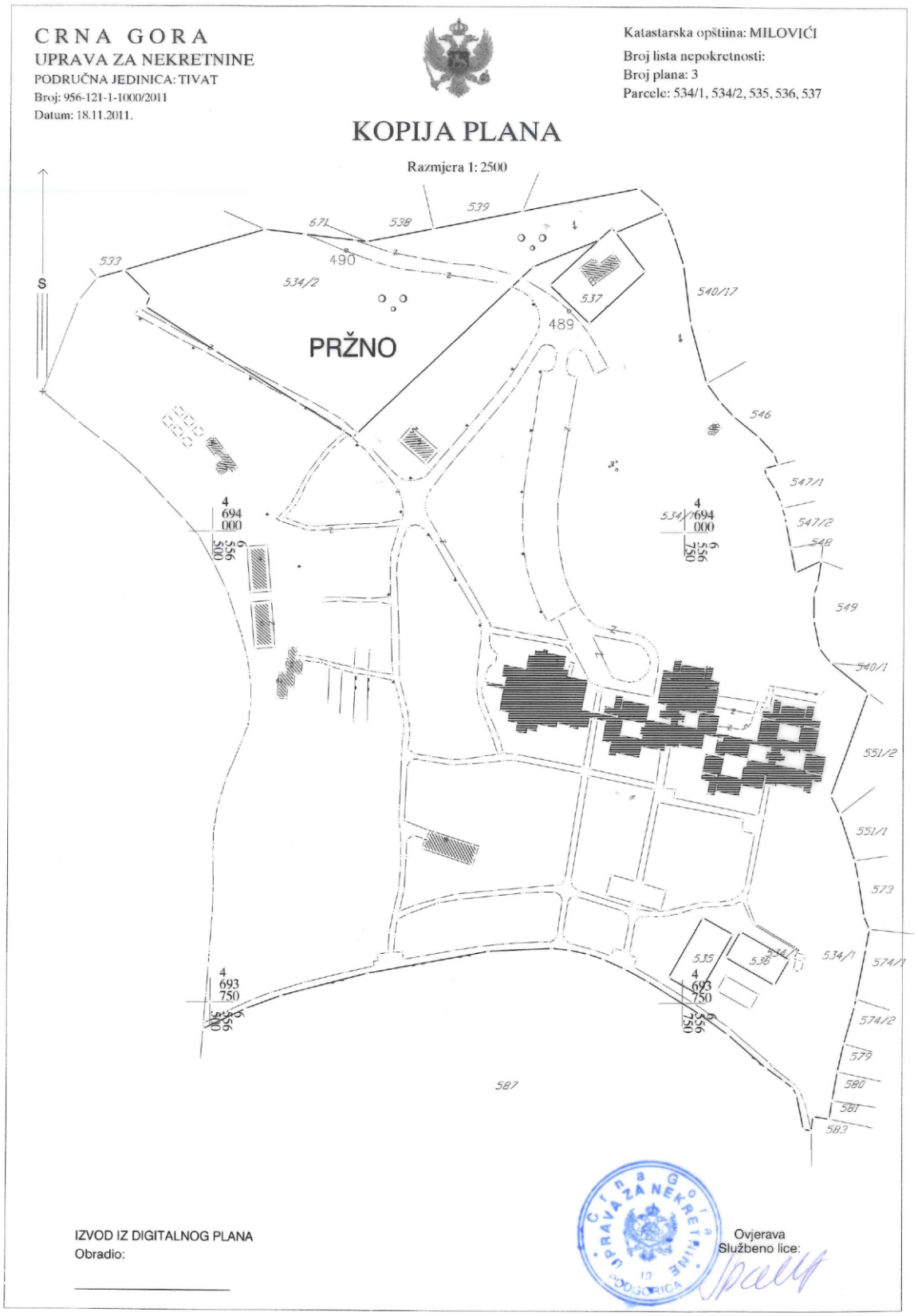
Slika 2.3. Izgled lokacije

Predmetni projekat se nalazi u okviru kompleksa Plavi Horizonti, na dijelu Urbanističke parcele UP 1, faza 1-1, Pržno I, Opština Tivat. Prema Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta “Pržno I” kompleks čine katastarske parcele 538, 534/2, 535, 536, 551/2, 537 i dijelovi katastarskih parcela broj 529, 671, 670, 539, 534/1, sve KO Milovići, kao i dijelovi katastarskih parcela broj 460/1, 460/50, 460/48, 460/49, 460/51, 460/64, 460/65, 460/66, 460/67, 460/68 sve KO Nikovići.

Parcela	UP1
Pretežna namjena	T1-Turizam
površina lokacija	124498,50m^2
max zauzetost u osnovnim objektima	33526,34m^2
max zauzetost u pomoćnim objektima	3095,00m^2
max spratnost	S+P+1 - S+P+4- osim za zvonik S+P+7
max BRGP u osnovnim objektima	60000,00m^2
max BRGP u pomoćnim objektima	4401,00m^2
Detaljna namjena	Turistički kompleks T1 (Mixed use resort)

Na dijelu UP1 koju čine dijelovi kat.parcela 460/64, 460/65, 460/66, 460/67, 460/68, KO Nikovići i 534/1, KO Milovići, Opština Tivat, planirana je izgradnja dvije vile RL1 i RL2 koje

su predmet ove Dokumentacije za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.
Kopija plana je prikazana ispod:



Slika 2.4. Kopija plana

U neposrednoj blizini predmetnog projekta se nalazi jadransko more. Lokacija nije okružena gusto naseljenim oblastima. U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja, kao ni vodni objekti.
Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, nema šumskih površina.

Postojeće korišćenje zemljišta:
Postojeća lokacija nije izgrađena i ne koristi se za bilo koju namjenu. Ranije je prostor korišten kao Hotelski kompleks „Plavi horizonti", a sastojao se od hotela izgrađenog početkom sedamdesetih godina prošloga vijeka, auto kampa, sportsko rekreativnih terena, plažnog restorana i parkovske površine. Pomenuti objekti su srušeni.

Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa:
S obzirom na karakteristike lokacije, koja je do sada egzistirala kao hotelski kompleks, sa vrijednim prostorom 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 dvije vile, RL1 i RL2.
Novoprojektovani turistički kompleks Pržno I (Mixed use resort) će se sastojati od 5 urbanističkih parcela , a ostalo pripada obalnom šetalištu, saobraćajnicama i zelenilu oko njih.
Na parceli UP1 sa namjenom hotelski kompleks (T1) se predviđa izgradnja hotela i osnovnih hotelskih objekata sa depadansima, kao i izgradnja pomoćnih objekata stalnog karaktera. Na pomenutoj parceli u okviru zelenila koje je u funkciji hotelskog kompleksa je planirana izgradnja sportskih i teniskih terena. U sklopu istih su podzemni infrastrukturni objekti.
UP 6 je planirana kao zaštitno zelenilo u okviru saobraćajnica.
Parcela UP5 je predviđena za smještaj postojeće trafostanice i njenu rekonstrukciju.
Na UP3 je predviđen smještaj infrastrukturnih objekata.
Parcela UP4 je predviđena za javni parking.
Ostale površine su pod saobraćajnicama ili zelenim površinama kao i šetalište.
Obalno šetalište „lungo mare“ je planirano u zaleđu plaže i predstavlja prostor od opšteg interesa, kao i vezu stjenovite obale i UP-a Pržno II.

Veličina projekta:
Na dijelu UP1 koju čine dijelovi kat.parcela 460/64, 460/65, 460/66, 460/67, 460/68, KO Nikovići i 534/1, KO Milovići Opština Tivat , planirana je izgradnja dvije vile RL1 i RL2 sa pratećim elementima uređenja terena. Vile treba da zadovolje potrebe ekskluzivnog smještaja budućeg turističkog kompleksa-Mixed use resorta kojim će upravljati brendirani operater. U ovoj fazi će ti objekti predstavljati reklamne objekte - showoom, koji će biti u funkciji predstavljanja zainteresovanim budućim korisnicima koji je nivo sadržaja, ekskluziviteta i tehničko tehnološke opremljenosti objekta. U kasnijem ovi objekti će imati svoju osnovnu namjenu koja je u funkciji resorta.
Uslov koji mora zadovoljiti turistički objekat definisani su posebnim propisom kojim je regulisana klasifikacija i kategorizacija turističko-ugostiteljskih objekata. Objekat treba da ispunjava potrebne higijensko-tehničke i ostale zakonom propisane uslove.
Pristup lokaciji će se u obezbijediti sa novoplanirane saobraćajnice koja je sabirna I služi za pristup objektima koji su planirani u okviru UP1 i kontaktnog područja UP Pržno II. Ova saobraćajnica dijelom prolazi kroz parcelu a dijelom se pruža granicom parcele UP1. Trasa saobraćajnice je iz razloga nivelisanja terena pretrpjela izvjesnu promjenu naročito u dijelu razdvajanja u pravcu prema Pržnu II, kao I u krajnjem dijelu kod okretnice.
Potrebe za parkiranjem će se rješavati u okviru parcele UP1 u sklopu ostalih objekata ili parkinga a u skladu sa planiranim BRGP-om i saglasno normativima iz “Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta”.
Urbanistička postavka objekata je uskladu sa uslovima planirane namjene.
U skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima isprojektovani objekat je u okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 1). Maximalna zauzetost je obračunata u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (MEST EN 15221-6).
Ispoštovani su zadati parametri za dimenzionisanje objekata, koji su svojim gabaritima uklopljeni u zadato riješenje i zadate urbanističke parametre koji su prikazani u sledećim tabelama:

FAZA 1-1

Parcela	dio UP1
Pretežna namjena	T1-Turizam - Vila RL1
Ukupna zauzetost objekta	612,00 m^2
Ukupna BRGP objekata	1224,00 m^2
Maksimalna spratnost	P+1
Ukupan broj jedinica	2
namjena objekta	Rezidencijalna vila RL1

Pretežna namjena	T1-Turizam - Vila RL2
Ukupna zauzetost objekta	612,00 m^2
Ukupna BRGP objekata	1224,00 m^2
Maksimalna spratnost	P+1
Ukupan broj jedinica	2
namjena objekta	Rezidencijalna vila RL2

Objekti su spratnosti P+1* (*objekti imaju međunivo u ulaznom dijelu kao i nivo krovne terase) sa 1 smještajnom jedinicom - dupleks apartmanom (tip RL).
Objekti imaju sledeće nivoe: prizemlje (nivo 00), međunivo u zoni ulaza (nivo 00A), sprat (nivo 01) i krovnu terasu (nivo 02).
Apsolutna kota prizemlja objekta RL1 iznosi +7.60m, međunivoa +9.45m, sprata +11.30m a krovne terase +15.00m.
Apsolutne kote susjednog RL2 objekta se razlikuju se za 1,00m i iznose +8.60m, međunivoa +10.45m, sprata +12.30m a krovne terase +16.00m.

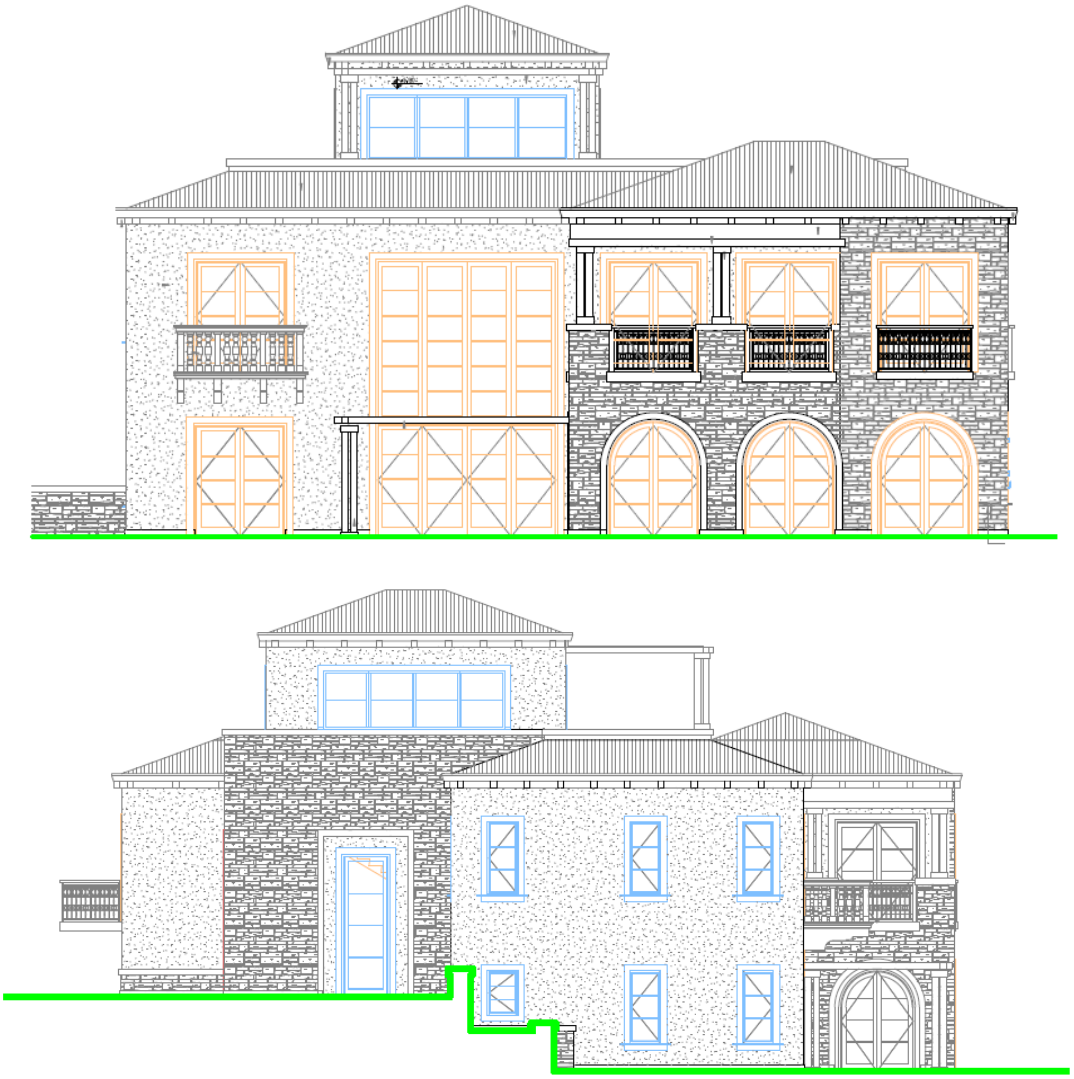
S obzirom na to da se objekti nalaze na terenu u padu koji se nizom platoa kaskadno spušta, urbanističko rješenje se zasniva na otvaranju ka moru i vizurama ka horizontu i postojećoj plaži. Objekti su postavljeni tako da većina glavnih prostorija u okviru objekata imaju direktan ili bočni pogled na more, dok ostatak prostorija imaju pogled ka kompleksu i uređenim zelenim površinama.
Objekti ima direktan kolski pristup iz pravca glavne saobraćajnice kompleksa.

Projektom je predviđen niz sporednih pješačkih ulaza / izlaza u nivou prizemlja, dok se glavni ulaz/ izlaz za smještajnu jedinicu nalazi na međunivou.+

Arhitektonsko oblikovanje

U arhitektonskom smislu objekat predstavlja modernu interpretaciju lokalne i zatečene arhitekture, oblikovane u skladu sa funkcijom, sa izrazitim maritivnim karakterom.
Volumen objekta je razigran, gabariti su smaknuti, čime se omogućava privatnost korisnicima prostora.
Korišćenjem lokalnih i tradicionalnih materijala objekat je smješten i uklopljen u kontekst. Objekat se oblikovanjem uklapa u okolne izgrađene objekte u okviru kompleksa, kao i u arhitekturu regiona.

Izgledi vila je dat na sledećoj slici (vile RL1 i RL2 su istog izgleda):



Slika 3.1. Izgledi vila

Funkcionalna organizacija
Objekti su spratnosti P+1 sa kosim krovom i krovnom terasom. Sastoje se od 1 tipske smještajne jedinice, dupleks apartmana tip RL. U jedinice se ulazi spolja sa međunivoa. Prilazi se preko prostora platoa. Prostorije su orjentisane ka moru, dolini i ostatku kompleksa.
Tip RL - dupleks apartman tip RL (building RL)
Apartman se sa sastoji od sledećih prostorija:
Nivo 00A: međunivo - ulazni dio sa stepeništem ka nižem nivou i višem nivou
Nivo 00: hol/hodnik, povezani prostor kuhinje, trpezarije i dnevnog boravaka, kupatilo, bioskop, tehnička prostorija, pomoćna kuhinja, soba za poslugu sa kupatilom, spavaća soba sa kupatiliom i garderobom, i trem.
Nivo 01: stepenište, galerija/hodnik, tri spavaće sobe sa kupatilima i garderobama, i terasa.
Nivo 02: izlaz na krovnu terasu i krovna terasa
Pristup objektu
Glavni pristup objektu je pješačkim komunikacijama (staze i stepeništa) sa zajedničkog platoa, što je definisano projektom pejzažne arhitekture - parternog uređenja.

Materijalizacija
Prilikom projektovanja korišćeni su kvalitetni materijali koji su u lokalnom duhu, koji se već koriste na tržištu i koji su lako dostupni u zemlji Ili regionu. Materijalizacijom objekat ne odudara od konteksta u kojem je projektovan. Izabrani materijali omogućavaju kvalitetno i trajno funkcionisanje objekta.
Fasada je urađena u duhu transponovane tradicionalne Crnogorske arhitekture, sa završnom obradom od prirodnih kamenih ploča različitih dimenzija grube obrade (~30%) i malterisane fasade pastelnih boja (~70%). Procenat završne obrade varira po objektima.

Fasadni zidovi
Fasadni zidovi su od termoblokova tipa WienerBerger debljine 25cm, preko kojih se postavlja termoizolacija debljine 5cm. Završna obrada fasade je dekorativni malter sa svim pratećim slojevima prema specifikaciji proizvođača STO. Na mjestima armirano betonske konstrukcije (zidovi, stubovi, serklaži) takođe se postavlja termiozolacija u sloju od 5cm, čime se sprečava hladan most. Projektom su predviđena dva tipa fasadnih obloga:

- dekorativni fasadni malter (plemeniti malter) u tonu po izboru, koji se nanosi preko slojva za ojačanje ispod kojih je termoizolacija - prema specifikaciji proizvođača STO
- ploče prirodnog kamena prosečne debljine d=2,8cm (koje se postavljaju u lepku, preko slojeva za ojačanje i termoizolacije) - prema specifikaciji proizvođača STO

Sa unutrašnje strane fasadni zidovi se oblažu gipsanim pločama debljine 2x1,25cm, koje se montiraju na potkonstrukciji debljine 5cm. Na mjestima gdje potkonstrukcija gipsane obloge debljine 5 cm remeti organizaciju enterijera korišćena je potkonstrukcija 2,75cm. Završna obrada se tretira prema projektu enterijera.
Na fasadama koje su završno obradjene dekorativnim (plemenitim) malterom, projektovana je sokla od prirodnog kamena (bunja) debljine 5cm, visine 15cm. Kamena sokla je fiksirana preko armaturne mreže za fasadni zid, a spoj kamena i maltera obezbeđen je trajno elastičnim kitom.
Termoizolacija objekta rešena je korišćenjem savremenih gradjevinskih materijala, visokih termičkih karakteristika. Slojevi fasadnih zidova u potpunosti zadovoljavaju termičke propise.
Oko fasadnih otvora, vrata i prozora, sa spoljašnje strane, projektovane su šembrane od profilisanog kamena ili u sistemu gotovih STO elemenata
Takodje, važan element na fasadi predstavlja krovni venac projektovan od profilisanog kamena, koji je u funkciji maske horizontalnog ležećeg oluka.
KROV
Kos krov objekta je složen viševodan, na različitim visinama. Konstrukcija krova je dijelom kosa AB ploča a delom je drvena, od suve i zdrave borove rezane gradje. Nagib krovnih ravni je 20°. Rogovi su na razmaku od oko 70.0cm, dimenzija 10/14cm. Dimenzije venčanica su različite (12/12, 12/14, 14/10cm), a slemenjače i grebenjače 10/14cm. Gdje je potrebno, na većim rasponima uvedena je i rožnjača 10/14cm na stubovima, prema projektu. Svi drveni elementi krovne konstrukcije i daščane oplate zaštićeni su odgovarajućim fungicidnim i inskticidnim premazima.
Krovni pokrivač je crijep kanalica, tipa Tondach - Dubrovnik. Krov je vetren i sastoji se od sledećih slojeva: rogovi 10/14cm, daščana oplata, hidroizolacija, letve u tri pravca, kanalica. Način polaganja kanalice, u svemu prema uputstvu odabranog proizvođača. Pokrivanje slemena i grebena krova rešava se pomoću tipskih elemenata odabranog proizvodjača. Hidroizolacija je paropropusna folija, tipa Tondach Tuning FOL-S.
U delu krova sa kosom AB pločom slojevi krova su identični kao gore navedeni s tim što se postavljaju na kosu ploču. Prostor između rogova se ispunjava mineralnom vunim d=10cm a ispod se postavlja parna brana - PE folija.

Sve opšivke na krovu (uvale, iksne, itd.) rešavaju se bakarnim limom debljine 0.65mm. Prodori krova za dimnjake i kanalizacione vertikale opšiveni su, takodje, bakarnim limom.
Tavanski prostor (u delovima bez kose ploče) se ne koristi i nije grijan, a termoizolacija - mineralna vuna debljine d=10.0cm je položena preko poslednje AB ploče (na koti +3.50m), iznad sprata. Ispod mineralne vune postavlja se parna brana - PE folija, a preko mineralne vune postavlja se paropropusna folija, u svemu prema projektu.
Odvodnjavanje kosog krova se vrši sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka. Ležeći horizontalni oluci su od bakarnog lima debljine 0.65mm, kvadratnog preseka, različitih dimenzija, sakriveni su u masku od kamena, dimenzija i oblika prema detalju, tako da se direktno ne sagledavaju. Ležeći horizontalni oluci postavljaju se preko daščane oplate i hidroizolacione folije, u svemu prema detaljima iz projekta.
Vertikalni oluci su, takođe, od bakarnog lima, kružnog preseka, dimenzije Ø125mm. Bakarne obujmice sa držačima postavljene su na razmaku od 200cm. Olučne vertikale povezane su za sistem atmosferske kanalizacije

Unutrašnji zidovi
Unutrašnji zidovi smještajnih jedinica su radjeni u sistemu lakih pregrada - gips kartonski zidovi sa metalnom podkonstrukcijom, a debljine zidova variraju. U vlažnim prostorijama su predviđene vlagootporne ploče. Završne obrade unutrašnjih zidova odrediće se projektom enterijera.

Podovi
Slojevi podova su projektovani u debljini od 15cm.
Ploča prizemlja projektovana je konstruktivna armirano betonska ploča d=20.0cm koja se oslanja na obodne temeljne zidove, dok se zidovi oslanjaju na temeljne trake.
Preko ploče se postavljaju tvrde ploče kamene vune d=2cm, pvc folija, “vario” ploče d=3cm, cementna košiljica i završna obrada poda. Završni pod u svim prostorijama u prizemlju je drvena obloga ili kamene ploče d=3.0cm, dimenzija i u slogu prema projektu enterijera, koje se postavljaju u sloju cementnog estriha. Kota AB ploče je projektovana na relativnoj koti -0.15m što omogućava da kota gotovog poda bude na ±0.00m.
Ispod ploče na tlu se rade sledeći slojevi: mršavi beton 5cm, hidroizolacija PVC membrana, podložni beton 8cm, nabijeni šljunak ~30cm.
Pod u kupatilu je od kamena i u ravni je sa ostalim prostorijama (kota gotovog poda kupatila je ±0.00). U kupatilima kamene ploče se postavljaju u lepku, a preko dodatne hidroizolacije - premaza od polimer cementa, koji je povijen uz obodne zidove u visini od oko 25cm.
U okviru slojeva poda je predviđen sistem podnog grejanja.
Podovi terasa u prizemlju su pokriveni kamenim pločama d=4.0cm ili drvenim dekingom. U slučaju da se radi o kamenu postavlja se u cementnom malteru u padu (tip kamenih ploča, dimenzije i slog u svemu prema projektu spoljnog uredjenja). Kod drvenog dekinga radi se o podignutom podu. Podovi terasa u prizemlju su upušteni za min 5cm u odnosu na kotu gotovog poda prizemlja (±0.00).
Podovi svih terasa na spratu su pokriveni granitnom keramikom na lepku, preko cementne košuljice u padu. Podovi terasa na spratu su upušteni za min 2cm u odnosu na kotu gotovog poda sprata.
Krovna terasa je posebno tretirana i urađena je sistemom podignutog poda sa potrebnim slojevima radi hidroizolacije.

Plafoni
Projektom je predvidjeno spuštanje plafona od klasičnih gips kartonskih ploča na sopstvenoj metalnoj podkonstrukciji - monolitni spušteni plafon, što je predmet projekta

enterijera. U kupatilima je predviđen spušteni plafon od vlagootpornih ploča na metalnoj podkonstrukciji.
Opisi elemenata u spuštenom plafonu (kaskade i sl.), biće date projektom enterijera.

Fasadna i unutrašnja stolarija i bravarija
Sva fasadna stolarija - prozori i vrata, projektovani su od alu profila u sistemu Schüco, sa prekinutim termičkim mostom, završno obrađene prema željama autora.
Krila svih ulaznih vrata su ili od punih panela ili zastakljena. Stakla su transparentna, termoizolaciona, niskoemisiona, lamilirana. Staklo-paket punjen argonom, koeficijenti: Ug max=1,1, Uf=1,5-2. Ukupan koeficijent Uw≤1,6. Solarni faktor max 0,35.
Na objektu postoji više tipova ograda na balkonu i terasama.
Ograda terasa su od kovanog gvožđa sa drvenim rukohvatom, različitih dimenzija. Ograda se sastoji iz vertikalnih i horizontalnih kutijastih profila koji obrazuju modularne elemente – panele sa ispunom, a motiv šare ograde definisan je detaljom u projektu arhitekture. Vertikalni profili - stubovi ograde fiksiraju se za armirano betonsku ploču balkona preko metalnog ugaonog pločastog elementa ankerisanog za AB ploču. Rukohvat je od drvenog masiva južnog bora, kvadratnog poprečnog preseka sa završnom obradom prirodnim bezbojnim lakom.
Ograda balkona sa južne strane je izvedena u sistemu balustera sa prefabrikovanim elementima sledeći klasičnu estetiku.
Ostale ograde na prilaznim terasama su zidane i malterisane, sa kamenom poklapačom u širini zida.

Konstrukcija
Konstrukcija objekta je armirano betonska, livena na licu mjesta, projektovana u skladu sa važećim propisima i priznatim standardima u Crnoj Gori. Konstruktivni sistem je sačinjen od AB stubova, zidova, greda i ploča, dimenzija prema projektu konstrukcije. Glavni konstruktivni elementi raspoređeni su u skladu sa funkcionalnim i stabilnosnim kriterijumima.
Objekat je fundiran na AB temeljnim trakama različite širine i debljine, povezanim AB temeljnim gredama, u skladu sa terenom i geo-mehaničkim elaboratom.
Svi elementi konstrukcije su u skladu sa statičkim i seizmičkim proračunima.
Detaljan opis i proračun konstrukcije su dati u idejnom projektu konstrukcije objekta.

Instalacije
U objektu su projektovani svi potrebni instalacioni sistemi i oprema za pravilno i neometano korišćenje objekta u skladu sa zahtevima i uslovima nadležnih organa.
Instalacioni sistemi objekta povezani su na eksternu infrastrukturnu mrežu u skladu sa zahtevima i uslovima nadležnih organa.
Detaljni opisi su dati u okviru tehničkih opisa odogovarjućih projetknih disciplina.
U objektu su predviđene sledeći instalacioni sistemi:

Elektroenergetske instalacije

U objektu su predviđene i sledeće elektroenergetske instalacije:
- Napajanje objekta električnom energijom
- Razvod električne energije u objektu,
- Napajanje tehnoloških potrošača u objektu
- Napajanje komponenti telekomunikacionih sistema,
- Instalacije osvetljenja i priključnica
- Instalacija za potrebe rada hidrotehničkih i termotehničkih instalacija

- Uzemljivač, instalacija izjednačenja potencijala i zaštita od indirektnog dodira
- Gromobranska.

Telekomunikacioni i signalni sistemi

Projektom su predviđeni sledeći telekomunikacioni i signalni sistemi:
- Strukturni kablovski sistem
- Sistem za distribuciju RTV/SAT signala
- Sistem automatske detekcije I signalizacije požara
- Sistem kontrole pristupa
- Sistem video nadzora

Vodovod i kanalizacija

U objektu su predviđene sledeće instalacije vodovoda i kanalizacije:
- Sanitarni vodovod
- Protivpožarni vodovod
- Fekalna kanalizacija
- Kišna kanalizacija

Termotehničke instalacije

Projektom termotehničkih instalacija predviđeni su sledeći sistemi:
- Klimatizacija, grijanje i ventilacija
- Bojler - Priprema sanitarne tople vode

Mjere zaštite od požara
Prilikom projektovanja objekta određeni su i poštovani nivoi protivpožarnosti i obezbeđena neometana evakuacija u skladu sa propisima i zakonima nadležnih organa, uz sve potrebne sisteme protiv požarne zaštite.
U skladu sa članom 1 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list SFRJ", broj. 7/84), objekat spada u niske objekte jer se pod prostorija za boravak ljudi na najvišoj etaži u odnosu na najnižu kotu terena na kojoj je moguć pristup i na kojoj je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestava nalazi na visini nižoj od 22 metra.
U tom smislu postavljena je i koncepcija objekta i projektovani putevi evakuacije, podela na požarne segmente i sektore, stepen otpornosti građevinske konstrukcije i upotrebljenji materijali, projektovani sistemi za dojavu požara i odgovarajući instalacioni sistemi, koji su detaljno obrađeni u projektu zaštite od požara.
Objekat je opremljen automatskim instalacijama za gašenje požara - sprinkler sistemom.

Spoljne instalacije

Na lokaciji postoji infrastruktura koja je korištena za potrebe srušenog hotela Plavi horizonti kao i za potrebe auto kampa. S obzirom na to da će se ovi objekti vila RL1 i RL2 prvi realizovati iz cjelokupnog kompleksa, objekat će se priključiti na postojeću infrastrukturnu mrežu, uz uslov da će se ubudućem priključiti na novu mrežu kada se za to steknu uslovi.

Kompletna infrastruktura, elektro instalacije, vodovod, kanalizacija, elektronske telekomunikacije, saobraćaj i komunalni otpad rješavat će se na osnovu rješenja iz UP i u direktnom kontaktu sa nadležnima iz institucija koje gazduju sa predmetnom infrastrukturom.
Pristupna saobraćajnica je prvenstveno za interventni pristup obali, pristup plaži spoljnim korisnicima, kao i pristup UP 2 koja je u kontaktu. Saobraćajnica se pruža u pravcu od sjeveroistoka ka jugozapadu i odvaja turistički kompleks od istočnog kontaktnog područja, koji je obodom oivičen zaštitnim zelenilom uz saobraćajnicu.

Moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata:
Kako smo u stavki 2. ove dokumentacije istakli, u široj okolini predmetnog projekta su predviđeni objekti turističke namjene, a sama parcela se nalazi neposredno uz more. Shodno rečenom, a imajući u vidu raniju namjenu prostora (hotelski kompleks Plavi horizonti) može se reći da će životna sredina ovog prostora pretrpjeti manje uticaje usljed izgradnje i funkcionisanja projekta.

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 komunalni otpad i sanitarne vode iz objekta.
Fekalna kanalizacija iz objekta će se spojiti na postojeću infrastrukturu na lokaciji (infrastruktura kompleksa Plavi horizonti).
Sav komunalni otpad tokom funkcionisanja objekta će se odlagati u kontejnere, u skladu sa “Zakonom o upravljanju otpadom” („Sl.list CG, br. 64/11 i 39/16). 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 odlaganja komunalnog otpada, tokom funkcionisanja projekta takođe može doći do incidentne situacije.

4. Karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

Turistički objekti, vile, 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;
- 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 segmenata životne sredine 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

	koji se teško obnavljaju, kao što su: 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	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: 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	Da li projekat podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu u postupku: 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	Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom: 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	Da li će pri izvodjenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh: 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	Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh: a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?	Tokom funkcionisanja projekta neće biti emitovanja zagađujućih materija, ispuštanja opasnih i otrovnih materija, odnosno neprijatnih mirisa.	Neće imati posljedica po životnu sredinu.
10	Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati: a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?	Značajnijih emitovanja nabrojanih štetnosti pomenutih u ovoj stavci (10), neće biti u toku izvođenja projekta.	Neće imati posljedica po životnu sredinu.
11	Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati: a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?	Funkcionisanje projekta izazvaće određeni porast nivoa buke na mikrolokaciji. Ostalih nabrojanih uticaja neće biti.	Mišljenja smo da to ne može izazvati negativne posledice.
12	Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagadjujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta površinskih i podzemnih voda.	Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.
13	Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagadjujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	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.	Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.

14	Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagadjujućim materijama a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Prestanak funkcionisanja projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.	Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.
15	Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom: a) izvođenja projekta, b) funkcionisanja projekta, c) prestanka funkcionisanja projekta?	U fazi izgradnje i funkcionisanja ne postoji rizik od incidenta. Po prestanku funkcionisanja takođe ne postoji rizik od akcidenta.	Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.
16	Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u: a) demografskom smislu, b) tradicionalnom načinu života, c) zapošljavanju, d) drugo?	Projekat ne može dovesti do socijalnih promjena niti u demografskom smislu, tradicionalnom načinu života, zapošljavanju ili bilo čemu drugo.	Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.
17	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: a) na lokaciji, b) u blizini lokacije?	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.	Shodno namjeni objekta, jasno je da neće biti nenavedenih uticaja na životnu sredinu.
18	Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih: a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?	Nema, objekat se nalazi na lokaciji koja nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu u ovoj stavci (18).	Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.
19	Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih: a) ekoloških,	U blizini lokacije se nalazi plaža koja je prema Rješenju o zaštiti objekata prirode	Neće biti nikakvih posledica, objekat se nalazi na

	b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?	iz 1968. godine zaštićena kao Rezervat prirodnog predjela.	lokaciji koja nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu u ovoj stavci (19).
20	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: a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje?	Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvare i šume. Objekat se planira u neposrednoj blizini mora.	Iz rečenog u prethodnoj koloni i u opisu projekta se može zaključiti da neće biti posledica po životnu sredinu.
21	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: a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje?	Kako ni na lokaciji, tako ni u njenom bližem okruženju ne postoje močvare i šume.	Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.
22	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: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	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.	Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.
23	Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem Projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Ne postoje, obzirom da funkcionisanje projekta ne predviđa interakciju sa vodnim objektima.	Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.
24	Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Projekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Ne postoje na lokaciji niti u njenom okruženju bilo kakva područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti.	Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.

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 na to 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 gustinom 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 gustinom 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, verskih 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

	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	Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su: 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	Da li ima područja koja već trpe zagađenje ili štetu na životnu sredinu, a koja mogu biti dodatno ugrožena projektom, a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	S obzirom na to 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	Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta podložna: 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:

Predmetni projekat je predviđen u zaleđu jedne od najljepših plaža crnogorskog primorja (Plavi horizonti, uvala Pržno). Uvala Pržno je udaljena kopnenim putem oko 9 km od aerodroma Tivat i oko 92 km od aerodroma Podgorica.

Ova plaža je najveća i najznačajnija plaža u opštini Tivat, a nalazi se u blizini Radovića. Plaža je duga 300m. Smatra se da Pržno ima najveći broj sunčanih sati tokom godine. More je vrlo plitko, tako da je pogodno za djecu i neplivače.

Plaža je prema Rješenju o zaštiti objekata prirode iz 1968. godine zaštićena kao Rezervat prirodnog predjela. Takođe, plaža Pržno je zaštićena kao spomenik prirode (Izvor: PUP Tivat do 2020.g.).

Dosadašnja namjena predmetnog prostora bila je Hotelski kompleks „Plavi horizonti“. Hotelski kompleks činio je hotel, auto kamp, sportsko rekreativni tereni, plažni restoran i parkovske površine.

Kompleks je formiran na predmetnom zemljištu, na ukupnoj površini cca 15,5 ha. Predmetno zemljište izdeljeno je na više urbanističkih parcela.

Predmetni projekat se predviđa u sklopu hotelskog kompleksa “Plavi horizonti” u Tivtu, kojim je predviđena je izgradnja objekata namjene Rezidencijalnih vila. Urbanističko-tehnički uslovi broj 05-2297/13 i 05-2298/13 od 21.01.2015 , izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP1, UP3, UP4, UP5, UP6 obalnog šetališta i pristupnih saobraćajnica, na zemljištu katastatarskih parcela 538, 534/2, 535, 536, 551/2, 537 i dijelovi katastarskih parcela broj: 529, 671, 670, 539, 534/1, sve KO Milovići, kao i dijelova katastarskih parcela broj: 460/1, 460/50, 460/48, 460/49, 460/51, 460/64, 460/65, 460/66, 460/67, 460/68, KO Nikovići u zahvatu izmjena i dopuna UP-a Pržno I, Opština Tivat.

Na dijelu UP1 koju čine dijelovi kat.parcela 460/64, 460/65, 460/66, 460/67, 460/68, KO Nikovići i 534/1, KO Milovići, Opština Tivat, planirana je izgradnja dvije vile RL1 i RL2 koje su predmet ove Dokumentacije za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.

U neposrednoj blizini predmetnog projekta se nalazi jadransko more. Lokacija nije okružena gusto naseljenim oblastima. U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja, kao ni vodni objekti.

Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, nema šumskih površina.

Postojeća lokacija nije izgrađena i ne koristi se za bilo koju namjenu. Ranije je prostor korišten kao Hotelski kompleks „Plavi horizonti”, a sastojao se od hotela izgrađenog početkom sedamdesetih godina prošloga vijeka, auto kampa, sportsko rekreativnih terena, plažnog restorana i parkovske površine. Pomenuti objekti su srušeni.

U skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima isprojektovani objekat je u okvirima postavljenih građevinskih linija. Maximalna zauzetost je obračunata u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (MEST EN 15221-6).

Ispoštovani su zadati parametri za dimenzionisanje objekata, koji su svojim gabaritima uklopljeni u zadato riješenje i zadate urbanističke parametre koji su prikazani u sledećim tabelama:

Pretežna namjena	T1-Turizam - Vila RL1
Ukupna zauzetost objekta	612,00 m^2
Ukupna BRGP objekata	1224,00 m^2
Maksimalna spratnost	P+1
Ukupan broj jedinica	2
namjena objekta	Rezidencijalna vila RL1

Pretežna namjena	T1-Turizam - Vila RL2
Ukupna zauzetost objekta	612,00 m^2
Ukupna BRGP objekata	1224,00 m^2
Maksimalna spratnost	P+1
Ukupan broj jedinica	2

namjena objekta Rezidencijalna vila RL2

Objekti su spratnosti P+1* (*objekti imaju međunivo u ulaznom dijelu kao i nivo krovne terase) sa 1 smještajnom jedinicom - dupleks apartmanom (tip RL).

Objekti imaju sledeće nivoe: prizemlje (nivo 00), međunivo u zoni ulaza (nivo 00A), sprat (nivo 01) i krovnu terasu (nivo 02).

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

Objekti su priključeni na sve infrastrukturne mreže prethodnog kompleksa..

Pri eksploataciji objekata pojavljivaće se čvrsti (komunalni) otpad. Ovaj otpad će se deponovati u dva kontejnera kapaciteta 1,1m^3, a otprema otpada će se regulisati odvozom kontejnera.