

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE
O POTREBI PROCJENE UTICAJA**

**INVESTITOR: OPŠTINA TIVAT I D.O.O. MESOPROMET,
BIJELO POLJE**

OBJEKAT: HOTEL

MJESTO: TIVAT

septembar 2015. god.

Prilog 1

1. Opšte informacije

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **Opština Tivat i "Mesopromet d.o.o. - Bijelo Polje**

Odgovorno lice: **Halid Franca**

Adresa: **Bijelo Polje, Teslina bb**

Broj telefona: **069/266-222**

e-mail: **halidfranca@gmail.com**

Naziv Projekta: HOTEL

Lokacija: Tivat

2. Opis lokacije

Izgradnja objekta-hotela, planirana je na urbanističkoj parceli broj UP 6, urbanistička zona 2, koju čine djelovi katastarskih parcela: 4718, 4763, 4764 i 4751, KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektora 23", Opština Tivat.

Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela broj UP 6 se nalaze pored magistralnog puta Budva - Tivat, nepravilnog je oblika, sa definisanom građevinskom linijom, ukupne površine od 9.545 m².

Geografski položaj lokacije prikazan je na slici 1.

Na dijelu urbanističke parcele br.6 nalazi se novoizgrađena autobuska stanica, a na slici 2 i 3 prikazan je izgled lokacije prije izgradnje i u toku izgradnje autobuske stanice. Ostatak urbanističke parcele na kojem se predviđa izgradnja objekta-hotela je pješčana površina, a manjim dijelom degradirana livada u blagom nagibu prema moru (slika 4).

Lokacija ne pripada zaštićenom području, a u užem okruženju lokacije nema prirodnih, kao ni kulturnih dobara.

Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa lijeve strane magistralnog puta Budva - Tivat.



Slika 1. Geografski položaj lokacije



Slika 2. Izgled dijela urbanističke parcele (lokacije) prije izgradnje autobuske stanice



Slika 3. Izgled dijela urbanističke parcele (lokacije) u toku izgradnje autobuske stanice



Slika 4. Izgled dijela urbanističke parcele-lokacije za izgradnju hotela

U morfološkom pogledu širi pojas oko lokacije svrstava se u prostor, koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su osunčanost, široke vizure, kontakt sa morem sa jedne strane i zaleđe brda sa druge strane, kao i dobra saobraćajna povezanost.

U širem okruženju lokacije od zemljišta najviše su prisutni aluvijalni-fluvisol, a ređe eutrična smeđa zemljišta-distrični kambisol.

Geološku građu šireg prostora izgrađuju karbonatni sedimenti trijaske, jurske, kredne, tercijerne i kvartarne starosti, a sa mikrosezmičkog stanovišta prostor se nalazi u okviru područja sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću, što je karakteristično za cijelo primorje.

Na širem prostoru lokacije nalazi se nekoliko malih površinskih tokova, koji u sušnom periodu presušuju, dok je more od lokacije udaljeno oko 320 m.

Klima područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednja mjesečna temperatura vazduha za vremenski period od 28 godina kretala se od 7,8 °C u januaru do 24,7 °C u julu, dok je srednja godišnja temperatura vazduha za isti period iznosila 15,6 °C

Lokacija ne pripada zaštićenom području, a u užem okruženju lokacije osim mora nema drugih prirodnih, kao ni kulturnih dobara. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

Šire okruženje lokacije na kojoj se planira izgradnja objekta pripada naseljenom području, jer se radi o užoj gradskoj zoni u kojoj se u toku turističke sezone, koja je zadnjih godina sve duža broj stanovnika višestruko povećava.

Šire okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta pripada izgrađenom području u kome se pored individualnih stambenih objekata nalazi određeni broj javnih i turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta, dok privrednih objekata nema.

U užem okruženju lokacije sa sjeverne strane nalazi se novoizgrađena autobuska stanica, a u produžetku magistralni put Budva - Tivat, dok se sa zapadne strane nalazi lokalni put, a u produžetku nekultivisana površina i sportska dvorana "Župa".

Sa južne strane lokacije nalaze se montažni građevinski objekti (barake), a sa istočne strane lokalni put, a u produžetku zelena površina i individualni stambeni objekti.

Aerodrom Tivat je od lokacije vazdušnom linijom udaljen oko 980 m.

Od infrastrukturnih objekata postoji prilazna saobraćajnica, elektroenergetska mreža, TT mreža i vodovodna mreža, a jedino još nije izgrađena kanalizaciona mreža, ali je u planu da se gradi.

3. Karakteristike projekta

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 04-2016/1 od 27.12. 2013. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju autobuske stanice i hotela.

UTU su dati u prilogu 1.

Opština Tivat i "Mesopromet" d.o.o. – Bijelo Polje sklopili su Ugovor br. 0101-360-313 od 16.09.2014. god. o zajedničkoj izgradnji objekta, koja će se realizovati kroz dvije faze, i to:

- Faza I: Izgradnja autobuske stanice sa pratećim sadržajima i
- Faza II: Izgradnja hotela.

Predmet ovog Zahtjeva je druga faza, odnosno izgradnja hotela, dok je prva faza, izgradnja autonomne stanice sa pratećim sadržajima završena.

Planirana spratnost objekta je Po+Pr+2 (podrum, prizemlje i dva sprata), a namjenjen je za poslovanje u funkciji turizma. U tom smislu, projektovan je objekat hotelskog tipa, sa recepcijom, restoranom i kuhinjom na prizemlju objekta, sa smještajnim jedinicama na I i II spratu i zajedničkim sadržajima za održavanje objekta i garažom u podrumu objekta.

U podrumu su predviđeni prostori za održavanje objekta, fitness centar, kuhinju, vešeraj, toalete i garažu sa 27 parking mjesta.

Na prizemlju je predviđena recepcija, restoran, kuhinja, toaleti i velika terasa.

Na prvom spratu su projektovana dva apartmana (dnevni boravak, soba, kupatilo i terasa), pet trokrevetnih, jedna dvokrevetna i jedna jednokrevetna soba, sve sa kupatilima i terasama, kao i prostor za hodnik, lift i stepenište.

Na drugom spratu su projektovani isti sadržaji kao i na prvom.

U holu je projektovana komunikacija za etaže koja podrazumijeva stepenište i lift.

Biće obezbijeden prilaz i upotreba objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima.

Pojedinačni elementi građevinske konstrukcije projektovani su na sljedeći način:

- **Konstrukcija**, Odabir konstruktivnog sklopa objekta je na neki način diktirala sama arhitektura objekta, kao i parametri koji su zadati urbanističko-tehničkim uslovima. Objekta je u konstruktivnom smislu riješen kao skeletni sa sitemom nosećih ab stubova i odgovarajućih vertikalnih i horizontalnih greda i serklaža, kao i punih ab ploča. Sva opterećenja se prenose na tlo preko konstruktivnih zidova i ab stubovai temeljnih ab traka. fundiranih na istoj dubini za cio objekat.
- **Zidovi**, Fasadni zidovi su zidani opekarskim giter blokom sa vertikalnim šupljinama debljine 25 cm i izolovani termoizolacionim slojem, sa završnom obradom tipa "bavalit", dok su unutrašnji zidovi od opekarskih blokova debljine 10 i 20 cm. Pregradni zidovi između prostorija jedne funkcionalne cjeline su od gips kartona na čeličnoj pocinčanoj podkonstrukciji. U sanitarnim čvorovima predviđen je vodootporni gips.
- **Međuspratna konstrukcija**, je puna monolitna ab ploča. Plafoni su ravni malterisani produžnim malterom. Određeni dijelovi u objektu biće sa spuštenim plafonima od gips karton ploča na podkonstrukciji od čeličnih pocinčanih profila.
- **Podovi**, u prizemlju, gdje je namjena prostorija javna, su od granitne keramike I klase, dok su podovi na spratovima, u prostorijama dnevnih boravaka i soba od parketa I klase. Podovi u svim sanitarnim prostorima smještajnih jedinica i ostalim sanitarnim prostorima su od keramike.

U podrumu, u garaži objekta podovi su od fert betona. U ostalim prostorijama u podrumu objekta podovi su takođe od keramike.

- **Stolarija**, unutrašnja je predviđena da se radi od punih štokova od borove građe I klase, sa duplošperovanim krilima na podkonstrukciji od punog drveta. Pozicije će biti bojene odgovarajućim lazurnim premazom u tonu po izboru projektanta. Spoljna stolarija je predviđena od aluminijumskih profila, sa termo prekidom. Unutrašnja bravarija je predviđena u suterenu kao protivpožarna i protiv dimna vrata,
- **Izolacija**, u suterenu je na bazi bitumena, trakama varenim na spojevima u dva sloja. Zidovi suterena se takođe hidroizoluju bitumeniziranim trakama u slojevima 2+3. Krovna ravan se izoluje bitumeniziranim trakama varenim na spoju u dva sloja. Podovi u sanitarnim čvorovima su hidroizolovani polimentnim izolacionim premazima u dva sloja sa mrežicom kao međuslojem. Termoizolacija objekta je predviđena sa spoljne strane fasadnih zidova kompaktnom fasadom tipa, "demit", debljina izolacije je 5 cm, obrađena ljepljivom u međusloju sa mrežicom i završnom obradom tipa, "bavalit". Termoizolacija krova je tipa obrnutog krova sa "strirodurom" postavljenim preko hidroizolacije i zaštićenim slojem za pad i hidroizolacionom membranom. Suterenu se izoluje "strirodurom" preko hidroizolacije i štiti bradavičastom folijom.

Ppovršine objekata po etažama su prikazane u tabeli 1.

Tabela 1. Raspoed površina po etažama

Red.br.	Etaža	Površina [m²]
1.	Podrum	1.349,16
2.	Prizemlje	828,84
3.	I sprat	726,10
4.	II sprat	725,55
Ukupna neto površina		3.629,65

Ukupna neto površina objekta, iznosi **3.629,65 m²**.

Slobodne površine lokacije biti kultivisane prema projektu uređenja prostora.u smislu zadržavanja postojećeg zelenila, karakterističnim za ovo podneblje.

Situacija objekta je prikazana u prilogu II.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta..

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana, telekomunikacione instalacije i instalacije dojave požara.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agregat.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:

- grejanje i klimatizacija soba i restorana i
- ventilacija kuhinje i sanitarnih prostorija.

U prostorijama objekta predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od +20 °C, a u ljetnjem od +26 °C.

Split uređaji su predviđeni kao toplotne pumpe, za hlađenje i grejanje, kapaciteta u skladu sa potrebnim rashladnim i grejnim kapacitetima i kriterijumom dozvoljene buke u prostorijama. Sve unutrašnje jedinice biće povezane na jednu spoljašnju jedinicu.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijeđena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

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

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

Predviđena je od plastičnih PP vodovodnih cijevi, a spoljašnja, kao i kompletna hidrantska mreža od čelično pocinkovanih vodovodnih cijevi (alternativno od SPE vodovodnih cijevi). Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu. Na mreži je predviđena sva potrebna armatura za njeno ispravno funkcionisanje i održavanje.

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

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

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za gašenje požara.

Pošto na lokaciji još nema mreže fekalne kanalizacije, sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u privremeni savremeni uređaj za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda (bioprečištač), a iz njega u upojni bunar, do priključenja objekta na buduću gradsku kanizacionu mrežu koja je planirana da se gradi.

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

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

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

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoću olučnih cijevi od pocinčanog lima se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvede u upojni bunar.

Sav otpad, komunalnog karaktera, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnim punktovima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama - kontejnerima.

4. Karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

Izgradnja hotela u Tivtu, neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera.

Prilikom izgradnje objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz kamiona i mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati zbog iskopa materijala i uslijed transporta iskopa prilikom prolaska kamiona i mehanizacije. Međutim, imajući u vidu da se ne radi o objektu velikih gabarita, izdvojene količine zagađujućih materija po ovom osnovu ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta mogao bi biti ugrožen nekontrolisanim curenjem ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije. Međutim, da bi se spriječila pojava navedenog akcidenta neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraje sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Prema Pravilniku o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl. list CG", br.60/11), dopušteni nivo buke je 60 dB(A) za dnevne, 60 za večernje i 50 dB(A) za noćne, za zone pod jakim uticajem buke koja potiče od drumskog saobraćaja, a kojima najviše odgovara lokacija objekta.

Tokom izvođenja projekta doći će do uklanjanja zemljišnog pokrivača sa lokacije, ali pošto se radi o degradiranoj livadi taj uticaj neće biti značajan.

Hotel spada u takvu vrstu objekata koji u toku eksploatacije ne mogu značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Nema emisije gasova iz objekta, koji bi mogli negativno uticati na kvalitet vazduha.

Imajući u vidu snagu dizel agregata (koji će raditi samo u slučaju nestanka električne energije), njegov uticaj na životnu sredinu, preko emisije produkta sagorijevanja u atmosferu i povećanja nivoa buke neće biti izražen.

Pošto će se sanitarne vode iz objekta prije upuštanja u upojni bunar odvesti u privremeni savremeni uređaj za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda (bioprečištač), to iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Vode sa manipulativnih površina oko objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, takođe prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju, biće obezbijeđeno u kontejnerima, pa samim tim neće biti posebnog uticaja na životnu sredinu po tom osnovu.

Od otpadnih materija koje će nastati u toku funkcionisanja objekta sa stanovišta njihovog tretiranja, odnosno odlaganja značajne su lake tečnosti iz separatora sa taložnikom i oni predstavljaju opasan otpad.

Ova vrsta otpada će se skladištiti shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11) tako da neće biti uticaja na životnu sredinu po ovom osnovu.

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

Što se tiče akcidentnih situacija, vjerovatnoća njihove pojave u normalnim uslovima rada objekta svedena je na minimum.

Prilog 2

Upitnik za odlučivanje o potrebi procjene uticaja

KRATAK OPIS PROJEKTA			
<i>Red. br.</i>	<i>Pitanje</i>	<i>Da/Ne Kratko pojašnjenje po navedenim tačkama</i>	<i>Da li će to imati značajne posljedice? Da/Ne i zašto?</i>
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?	a) Sobzirom na dimenzije objekta, izvođenje Projekta neće imati veći uticaj na izmjenu topografije, b) Korišćenje zemljišta se ogleda samo u zauzimanju zemljišta za izgradnju objekta, c) Nema izmjene vodnih tijela, s obzirom da stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
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?	U toku funkcionisanja objekta, neće doći do negativnih uticaja, na: a) topografiju, b) korišćenje zemljišta, izuzev zauzimanja istog za izgradnju objekta, c) izmjenu vodnih tijela, pošto ih nema na predmetnoj lokaciji.	Posljedica neće biti.
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?	Prestanak funkcionisanja Projekta neće imati uticaj, na: a) izmjenu topografije, b) korišćenje zemljišta nakon prestanka rada objekta, c) izmjenu vodnih tijela kojih i nema na predmetnoj lokaciji.	Posljedica neće biti.
4.	Da li izvođenje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: a) zemljište, b) vode, c) šume,	Izvođenje projekta ne podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa: a) zemljište se koristiti samo za zauzimanje površine za izgradnju projekta, b) ne podrazumijeva korišćenje vode kao prirodnog resursa, izuzimajući određenu količinu za izgradnju	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.

	d) mineralne sirovine?	c) ne podrazumijeva korišćenje šume kao prirodnog resursa, d) ne podrazumijeva korišćenje mineralnih sirovina kao prirodnog resursa.	
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 podrazumijeva korišćenje vode za potrebe rada objekta, dok se ostali prirodni resursi ne koriste	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
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 podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
7.	Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom: a) izvođenja, b) funkcionisanja ili c) prestanku funkcionisanja?	a) Tokom izvođenja projekta javiće se otpad od iskopa i građevinski otpad, koji će biti uredno odvoženi i deponovani na zato predviđenu lokaciju. b) Tokom funkcionisanja objekta javljaće se određene količine komunalnog otpada. c) Prestanak funkcionisanja projekta neće prouzrokovati nastajanje otpada.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
8.	Da li će pri izvodjenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh: a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?	a) Tokom izvođenja objekta, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. b) Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija, c) Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
9.	Da li će pri funkcionisanju	Tokom funkcionisanja projekta u	Značajnih posljedica

	projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh: a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?	vazduh će se ispuštati produkti od sagorijevanja goriva u motorima prevoznih sredstava koja dolaze/odlaze do/od objekta, dok drugih opasnih i otrovnih materija neće biti.	po životnu sredinu neće biti.
10.	Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati: a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?	Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektromagnetnog zračenja neće biti.	Neće imati većih posljedica na životnu sredinu, imajući u vidu da je povećanje nivoa buke ograničeno malim brojem radnih dana za rad građevinskih mašina.
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 neće prouzrokovati buku osim rada motora prevoznih sredstava, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
12.	Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
13.	Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?	Funkcionisanje projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda. Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se sav otpad propisno odlaže u kontejnere, a sanitarne vode odvede preko bioprečištača u upojni bunar.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
14.	Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama	Prestanak funkcionisanja projekta ne može dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda, pošto nema zagađujućih ma-	Posljedica po životnu sredinu neće biti.

	<p>a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p>	terija.	
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>	Rizik od akcidenta postoji u fazi izvođenja projekta (curenja dizel goriva iz rezervoara građevinskih mašina). U toku funkcionisanja projekta može doći do ugrožavanja ljudskog zdravlja i životne sredine samo ako bi došlo do bilo kakvog akcidenta.	Nema posljedica po životnu sredinu u toku normalnog izvođenja i funkcionisanja projekta.
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>	Projekat neće dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, kao ni zapošljavanju.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
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>	Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
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>	Lokacija na kojoj se nalazi objekat nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati štetne posljedice.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
19.	<p>Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po</p>	U široj okolini lokacije nalazi se morska obala - more, koje neće biti zahvaćena uticajem projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.

	<p>međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ekoloških, b) prirodnih, c) pejzažnih, d) istorijskih, e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti? 		
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, vodotoci i šume.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</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>U široj okolini lokacije od osjetljivih područja ima more, koje neće biti zagađeno izvođenjem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
22.	<p>Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, ležanje, 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>Na predmetnoj lokaciji, a ni u njenom bližem okruženju, ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
23.	<p>Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem</p>	<p>Na lokaciji ne postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta, dok u</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>

	Projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	okolini lokacije (sa zapadne strane) protiče potok, a na udaljenosti od oko 320 m nalazi se more i oni neće biti zahvaćena uticajem projekta.	
24.	Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambi- jentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Pro- jekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	U širem okruženju lokacije kao što je već rečeno nalazi se more koje neće biti zahvaćeno uticajem projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
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?	U blizini lokacije postoji sportska dvorana koja neće biti zahvaćena uticajem projekta.	Posljedicama na živo- tnu sredinu neće biti.
26.	Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta c) na lokaciji ili d) u blizini lokacije?	Planirani objekat se nalazi blizu magistralnog puta i uzimajući u vidu kako je riješen dolazak i odlazak od objekta, neće doći do zagušivanja sobračaja na ovoj dionici.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.
27.	Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?	Da, pošto se objekat nalazi u gradskoj zoni blizu magistralnog puta i autobuske stanice i što će objekat imati određeni broj korisnika usluga.	Posljedicama po živo- tnu sredinu neće biti.
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.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
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 od istorijskog i kulturnog značaja, koji mogu biti zahvaćena uticajem projekta.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
30.	Da li se projekat planira na lokaciji koja će zbog toga pretrpjeti gubitak zelenih površina?	Realizacijom projekta neće biti uticaja na zelene površine, izuzev zauzimanja površine za izgradnju objekta.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće biti.

31.	<p>Da li se na lokaciji projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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? 	Na predmetnoj lokaciji zemljište se ne koristi za navedene namjene.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
32.	<p>Da li se u blizini lokacije projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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? 	U blizini lokacije zemljište se koristi za stanovanje, trgovačke aktivnosti, rekreaciju i turističke objekte, dok se za ostale namjene nabrojane u pitanju ne koristi.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
33.	Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom?	Da, projekat je u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
34.	<p>Da li postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) na lokaciji ili d) u blizini lokacije? 	U širem okruženju lokacije područje je sa velikom gustom naseljenosti i izgrađenosti, ali ono neće biti zahvaćeno uticajem projekta.	Posljedica na životnu sredinu neće biti.
35.	Da li se na lokaciji nalaze		

	<p>specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) bolnice, e) škole, f) vjerski objekti, g) javni objekti, h) dječji vrtići, i) slično? 	<p>Na lokaciji nema specifičnih objekata koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
36.	<p>Da li se u blizini lokacije nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su :</p> <ul style="list-style-type: none"> g) bolnice, h) škole, i) vjerski objekti, j) javni objekti, k) dječji vrtići, l) slično? 	<p>U blizini lokacije se ne nalaze specifični objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
37.	<p>Da li na lokaciji 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 dr? 	<p>Na lokaciji nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>
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"> c) podzemne vode, d) površinske vode, e) šume, 	<p>U blizini lokacije kao što je već rečeno protiče potok, a nešto dalje nalazi se more i oni neće biti zahvaćeni uticajem projekta.</p>	<p>Posljedica po životnu sredinu neće biti.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> f) poljoprivredna područja, g) ribolovna područja, h) lovna područja, i) zaštićena prirodna dobra, j) mineralne sirovine i drugo? 		
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? 	Područja koja već trpe zagađenja na lokaciji niti u njenom bližem okruženju nema.	Neće biti posljedica po 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? 	Lokacija je podložna zemljotresima (kao i kompletno crnogorsko primorje). Ostali navedeni uticaji nijesu karakteristični za predmetnu lokaciju.	Jak zemljotres bi svakako mogao prouzrokovati posledice.

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

Izgradnja objekta-hotela, planirana je na urbanističkoj parceli broj UP 6, urbanistička zona 2, koju čine djelovi katastarskih parcela: 4718, 4763, 4764 i 4751, KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektora 23", Opština Tivat.

Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela broj UP 6 se nalaze pored magistralnog puta Budva - Tivat, nepravilnog je oblika, sa definisanom građevinskom linijom, ukupne površine od 9.545 m². Na dijelu urbanističke parcele br.6 nalazi se novoizgrađena autobuska stanica, a ostatak urbanističke parcele na kojem se predviđa izgradnja objekta-hotela je pješčana površina, a manjim dijelom degradirana livada u blagom nagibu prema moru.

Lokacija ne pripada zaštićenom području, a u užem okruženju lokacije nema prirodnih, kao ni kulturnih dobara.

Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa lijeve strane magistralnog puta Budva - Tivat.

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 04-2016/1 od 27.12. 2013. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju autobuske stanice i hotela.

Opština Tivat i "Mesopromet" d.o.o. – Bijelo Polje sklopili su Ugovor br. 0101-360-313 od 16.09.2014. god. o zajedničkoj izgradnji objekta, koja će se realizovati kroz dvije faze, i to:

- Faza I: Izgradnja autobuske stanice sa pratećim sadržajima i
- Faza II: Izgradnja hotela.

Predmet ovog Zahtjeva je druga faza, odnosno izgradnja hotela, dok je prva faza, izgradnja autobuske stanice sa pratećim sadržajima završena.

Planirana spratnost objekta je Po+Pr+2 (podrum, prizemlje i dva sprata), a namjenjen je za poslovanje u funkciji turizma. U tom smislu, projektovan je objekat hotelskog tipa, sa recepcijom, restoranom i kuhinjom na prizemlju objekta, sa smještajnim jedinicama na I i II spratu i zajedničkim sadržajima za održavanje objekta i garažom u podrumu objekta.

U podrumu su predviđeni prostori za održavanje objekta, fitness centar, kuhinju, vešeraj, toalete i garažu sa 27 parking mjesta.

Na prizemlju je predviđena recepcija, restoran, kuhinja, toaleti i velika terasa.

Na prvom spratu su projektovana dva apartmana (dnevni boravak, soba, kupatilo i terasa), pet trokrevetnih, jedna dvokrevetna i jedna jednokrevetna soba, sve sa kupatilima i terasama, kao i prostor za hodnik, lift i stepenište.

Na drugom spratu su projektovani isti sadržaji kao i na prvom.

U holu je projektovana komunikacija za etaže koja podrazumijeva stepenište i lift.

Biće obezbijeden prilaz i upotreba objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima.

Ukupna neto površina objekta, iznosi 3.629,65 m².

Slobodne površine lokacije biti kultivisane prema projektu uređenja prostora u smislu zadržavanja postojećeg zelenila, karakterističnim za ovo podneblje.

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta..

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana, telekomunikacione instalacije i instalacije dojave požara.

U kompletnom objektu grijanje i klimatizacija biće ostvareni pomoću multiple split sistema.

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

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za gašenje požara.

Pošto na lokaciji još nema mreže fekalne kanalizacije, sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u privremeni savremeni uređaj za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda (bioprečistač), a iz njega u upojni bunar, do priključenja objekta na buduću gradsku kanalizacionu mrežu koja je planirana da se gradi.

Sav otpad, komunalnog karaktera, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnim punktovima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama - kontejnerima.

Izgradnja hotela u Tivtu, neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljavaju u okviru dva tipa uticaja, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera.

Predložena rješenja pri izgradnji objekata obezbijeđuju da negativni efekti neće biti izraženi, izuzimajući povremenu buku koju izaziva rad građevinskih mašina.

U toku eksploatacije objekta negativan uticaj na životnu sredinu takođe neće biti izražen, jer će se sanitarne vode iz objekta prije upuštanja u upojni bunar odводе u privremeni savremeni uređaj za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda (bioprečištač).

Vode sa manipulativnih površina oko objekta, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, takođe prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da iste neće imati uticaj na zagađenje zemlišta i podzemnih voda.

Uticaj na ostale segmente životne sredine kao što su vazduh, flora i fauna, lokalno stanovništvo, komunalna infrastruktura i zaštićena prirodna i kulturna dobra biće zanemarljiv.

Što se tiče akcidentnih situacija, vjerovatnoća njihove pojave u normalnim uslovima rada objekta svedena je na minimum.

Na osnovu svega izloženog, može se zaključiti, da predmetni objekat u toku izvođenja, normalnog funkcionisanja i prestanka funkcionisanja, neće ugroziti stanje životne sredine na lokaciji, kao ni u njenoj bližoj i široj okolini.



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

Broj: 04-2016/1
Podgorica, 27.12.2013.godine

Crna Gora
OPŠTINA TIVAT

Priljeno: 09-01-2014				
Organ.jed.	Klasif.znak	Red.br.	Pril.	Vrijednost
0706	351	7		

OPŠTINA TIVAT
Direkcija za investicije i razvoj

Tivat

U prilogu vam dostavljamo urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata autobuske stanice i hotela na urbanističkoj parceli broj UP 6, urbanistička zona 2, koju čine djelovi katastarskih parcela: 4718; 4763; 4764; I 4751, KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23", Opština Tivat.

Koordinator odsjeka
za državna planska dokumenta
Stevo Davidović


Obradila
Nevena Daković


GENERALNA DIREKTORICA
Sanja Lješковиć Mitrović



Dostavljeno
-naslovu
-sektoru za građevinarstvo
-a/a

Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Broj: 04-2016/1
Podgorica, 27.12.2013.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08,40/10, 34/11 i 35/13), a na zahtjev Opštine Tivat, Direkcije za investicije i razvoj, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju objekata autobuske stanice i hotela na urbanističkoj parceli broj UP 6, urbanistička zona 2, koju čine djelovi katastarskih parcela: 4718; 4763; 4764; I 4751, KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23", Opština Tivat

1. Uslovi u pogledu namjene površina

Prema osnovnoj podjeli namjena površina, definisanoj u predmetnoj DSL, na urbanističkoj parceli 6, u urbanističkoj zoni 2, planirano je **AS - autobuska stanica**. Uz objekat autobuske stanice, planiran je i **objekat manjeg hotela kao prateći sadržaj**.

2. Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti

Površina urbanističke parcele UP 6 iznosi **9545 m²** i definisana je sljedećim koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*:

KOORDINATE TAČAKA URB.PARCELE 6, zona2		
Br.	X	Y
166	6558815.9725	4697752.5009
167	6558827.7391	4697760.1738
168	6558836.8585	4697768.0320
169	6558843.5832	4697778.0167
170	6558874.5313	4697840.5898
171	6558877.1958	4697843.8934
172	6558881.0114	4697845.7519
173	6558959.7333	4697806.8169
174	6558960.5315	4697801.9449
175	6558958.8461	4697797.3045
176	6558917.7854	4697733.3910
183	6558881.9296	4697759.1175
182	6558865.7592	4697734.4803
181'	6558849.5786	4697709.8512
181	6558847.0975	4697704.4857

Tabela1: Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička zona (broj)	2
urbanistička parcela (broj)	6
površina urbanističke parcele (m ²)	9545
max indeks zauzetosti	0.5
površina pod objektima	4772
max indeks izgradjenosti	0.8
Maksimalno dozvoljena BRGP (m ²)	7636
max spratnost	P+2
Br.zaposlenih	153
Ukupan br. korisnika	153

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su građevinske linije za objekte preko sljedećih koordinata tačaka:

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE NA URB.PARCELI 6		
Br.	X	Y
GL263	6558880.1214	4697840.6140
GL264	6558945.2659	4697808.3942
GL265	6558921.3702	4697760.0801
GL266	6558856.2257	4697792.2999
GL267	6558848.0650	4697775.8000
GL268	6558877.4529	4697761.3862
GL269	6558854.3766	4697726.2600
GL270	6558833.3801	4697758.0335

3. Pravila uređenja površina i građenje objekta autobuske stanice (As)

Autobuska stanica locirana je odmah uz magistralnu saobraćajnicu, prilaz je sa obje bočne strane što omogućava lako i bezbjedno rješavanje kretanja autobusa.

Kako je lokacija autobuske stanice između namjene stanovanja i hotela moglo bi se reći da nije dio programsko prostornog koncepta. Međutim kao međugradski terminal koji će

istovremeno imati I gradsku saobraćajnu vezu sa centrom grada, aerodromom i drugim prigradskim naseljima, on čini pogodnost za sve ostale sadržaje u kompleksu.

Prateći sadržaji osnovnoj namjeni su:

- trgovina (market, prodavnica suvenira, salaon automobila i sl)
- usluge (banka, pošta i sl.)
- ugostiteljstvo (restoran, bar i sl)

U skladu sa inicijativom Opštine Tivat uz autobusku stanicu planirani je manji hotel, sa 40 do 50 soba, kao odvojena funkcionalna prostorna cjelina. Sadržaj hotela prilagoditi Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 63/11 od 28.12.2011, 47/12 od 07.09.2012).

4. Opšti uslovi uređenja prostora

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Ukoliko građevinske linije ne definišu minimalno rastojanje od susjedne parcele minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcela je 3m. Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda može biti 1.5m, za parcele sa manjom širinom fronta, uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

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

Gabariti objekta dati u grafičkom prilogu *Plan oblika* su orijentacioni i ne predstavljaju obavezu.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali zauzetost parcele podzemnim etažama ne može biti veća od 50% njene površine.

Izračunavanje osnovnih urbanističkih parametara. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama u ovoj Studiji lokacije, sutereni se u cjelini uračunavaju u BGP a potkrovlja prema važećim propisima.

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije. Drvored formirati zasadima vrste koje su date u *prijedlogu biljnih vrsta za ozelenjavanje* (tekst plana: 4.6. Ozelenjavanje) sa sadnicom visine 3-5m.

Sastavni dio tehničke dokumentacije je i projekat pejzažne arhitekture na pripadajućoj lokaciji.

Obaveza ove studije je da se parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, kao ni bilo koji drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zona omeđena GL i distancom 3m prema javnoj komunikaciji i 3m (izuzetno 1.5m) prema susjedu). Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

Saobraćaj i parkiranje

Pristupni put do urbanističke parcele je najmanje širine 4,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 2 m ako se koristi za pješački saobraćaj.

U slučaju kada se urbanistička parcela nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s nje na javnu saobraćajnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Službenost za kolski prilaz na urbanističku parcelu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih parcela koje nemaju neposredan prilaz na javnu saobraćajnu površinu, a isti se ne može obezbijediti.

Broj parkirališnih/garažnih mjesta (u nastavku: PGM) za potrebe korišćenja građevine obavezno je smjestiti na pripadajuću urbanističku parcelu. Najmanji dozvoljeni broj PGM-a (min. PM) na urbanističkoj parceli utvrđuje se primjenom normativa određenih posebnim uslovima, kako je dato u odjeljku o saobraćaju. Pod PGM-om se podrazumijeva parkirališno mjesto za lični automobil.

5. Uslovi za pejzažno uređenje

Obaveza investitora je da, prije izrade projektne dokumentacije, izvrši analizu zelenila, metodom pejzažne taksacije, kako bi se sačuvala vrijedna vegetacija i dale preporuke za eventualno presađivanje

Zelenilo uz javne sadržaje (zelenilo uz autobusku stanicu AS)

Prilikom uređenja otvorenog prostora uz , posebnu pažnju treba pružiti njegovom parternom oblikovanju, odabiru atraktivnog biljnog materijala koji će biti zanimljiv tokom cijele godine (trajnice, sezonsko cvijeće, egzotične vrste, i sl.) i odabiru urbane opreme (klupe, fontane, rasvjeta, koševi za otpatke, informativni panoi...). Prostor bi trebao biti uređen u primorskom duhu. Osim niske vegetacije, trebalo bi formirati grupacije stabala ili drvored radi osiguranja površina u hladu gdje bi se postavile klupice.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geološke karakteristike

Područje dijela sektora 22 i sektora 23 spada u geotektonsku jedinicu Parautohton koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Seizmičke karakteristike

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), predmetna zona se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Istraživani je prostor velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina što predstavlja veliki seizmički rizik, što je posebno značajno za urbana područja formiranim uglavnom na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili s podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m. Imajući u vidu moguće pojave likvifikacije (tečenje tla), takva tla predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Klimatske karakteristike

Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C.

Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta. Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Opšti režim padavina obilježava se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanja padavina.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m², a za stanicu Bar 1 230.8 l/m². Ekstremne 24 h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznosi 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m², a za stanicu Bar 213.27 l/m².

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar). Srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Herceg Novi 201.25 (max. 327.7 u julu), a za stanicu Bar 212.20 (max. 347.0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3.5 časova.

6. Ostali uslovi

I Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04).

II Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati sledeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP- 1 b- Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 KV.

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG

III Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

IV Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu da Zakonom o

zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“,br 13/07, 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“,br 8/93).

V Shodno člaunu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list CG“,br 79/04), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

VI Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima sa posebnim potrebama. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozii iz plana kao i uslovi nadležnih institucija, i to :

- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekta, br.0404-5944/2 od 03.12.2013.god. izdati od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost
- Mišljenje o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja na životnu sredinu, br.02-UPI-1486/2 od 29.11.2013.god., izdato od Agencije za zaštitu životne sredine
- Saobraćajno tehnički uslovi broj 03-9144/2 od 16.12.2013.godine izdati od Direkcije za saobraćaj
- Tehnički uslovi broj 2256 od 02.12.2013.godine, izdati od Javnog Preduzeća „Vodovod i kanalizacija“, Tivat
- Opšti uslovi o kojima treba voditi računa kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja, br. 02/1-1799/2-13 od 05.12.2013.godine, izdati od Agencije za civilno vazduhoplovstvo

Koordinator odsjeka
za državna planska dokumenta
Stevo Davidović



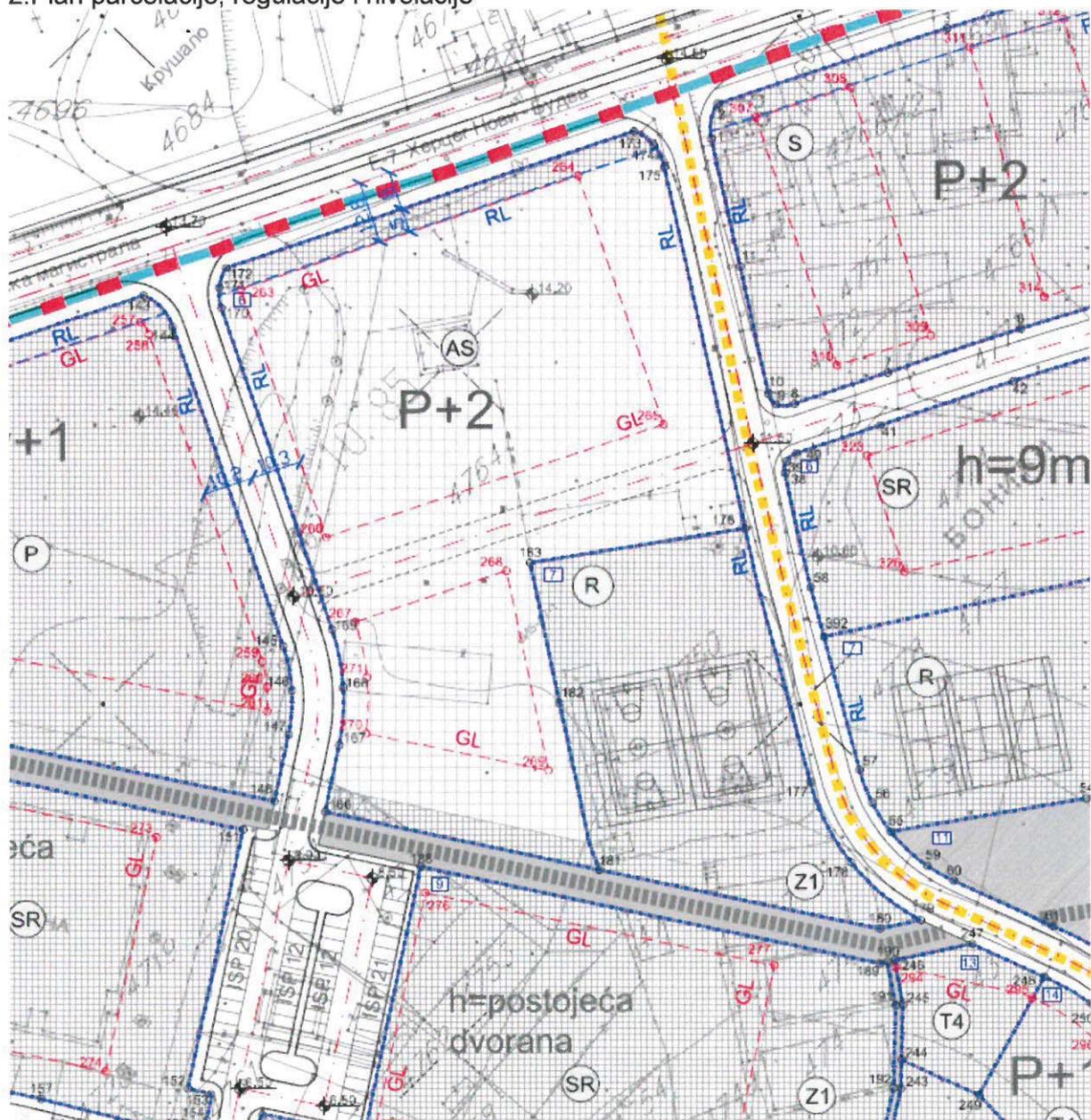
Obradila
Nevena Daković



GENERALNA DIREKTORICA
Sanja Lješević Mitrović



2. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA ZAHVATA NA KOPNU
- GRANICA ZAHVATA NA MORU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ZONA
- GRANICA URBANISTIČKIH PARCELA
- GL GRAĐEVINSKA LINIJA
- RL REGULACIONA LINIJA
- 2 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2 BROJ URBANISTIČKE ZONE
- A/GA KOTE
- P+3 SPRATNOST

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- | | |
|--|--|
| S | STANOVANJE |
| S1 | STANOVANJE SA POSLOVNIM PROSTORIMA |
| M1 | MJEŠOVITA NAMJENA, STAMBENO - TURISTIČKA NAMJENA |
| RZ S | REZERVNE ZONE ZA STANOVANJE |

POVRŠINE ZA TURIZAM

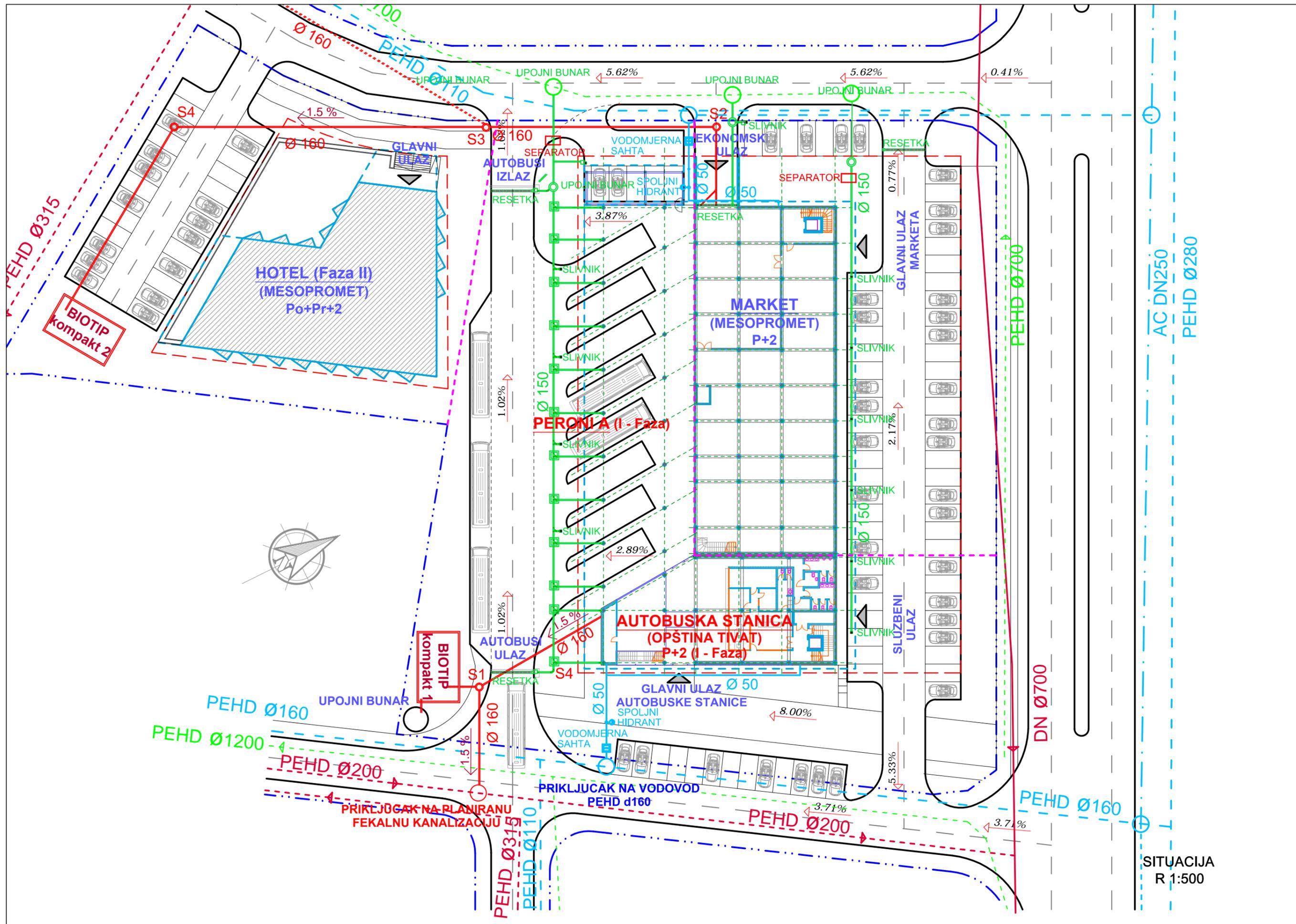
- | | |
|--|--------------------------------|
| T1 | HOTEL |
| T2 | TURISTIČKO NAUČIČKI SADRŽAJI |
| T4 | TURISTIČKO NASELJE, VILE |
| ZA | LJETNI KOVAČ, KULTURNI TURIZAM |

POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

- | | |
|--|---|
| SR | SPORTSKI OBJEKTI
(sportska dvorana, otvoreni bazeni, zatvoreni bazeni) |
| R | SPORTSKI TERENI NA OTVORENOM SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA |

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISI I POSLOVANJE

- | | |
|--|--|
| P | POSLOVANJE |
| K | KOMUNALNI SERVISI |
| AS | AUTOBUSKA STANICA |
| R | STANICE ZA SNABUĐEVANJE
MOTORNIM VOZILA GORIVOM |



SITUACIJA
R 1:500