



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

Naziv Projekta: Objekat mješovite namjene
Apartmansko-poslovni kompleks

Nosilac Projekta: Centurion Investment & Development d.o.o. Bar
Bulevar Revolucije 1 B4, Bar
PIB: 03190293

Odgovorna osoba: Adnan Krikor

Kontakt osoba: Radmila Šabotić
+382 67 606 116
rvracar@businessart.me
Bulevar Džordža Vašingtona 102
I sprat stan A19 - The Capital Plaza
81000 Podgorica

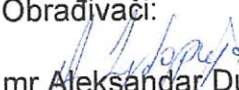


Broj: 05-1127
Datum: 13.10.2020. godine

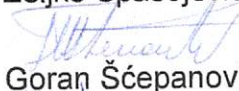
**Dokumentacija za odlučivanje
o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu**

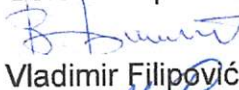
**Objekat mješovite namjene
Apartmansko-poslovni kompleks, Tivat**

Obradivači:


mr Aleksandar Duborija, dipl.inž.tehn.


Željko Spasojević, dipl.inž.građ.


Goran Šćepanović, dipl.inž.arh.


Vladimir Filipović, dipl.inž.maš.


Dragan Kalinić, dipl.inž.el.


Katarina Todorović, dipl.biol.



Direktor


mr Branimir Čulafić, dipl.inž.

Podgorica, oktobar 2020.g.



S a d r Ź a j

1. Opšte informacije	4
2. Opis lokacije	5
3. Karakteristike projekta	11
4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu	19
5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu	21
6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja	22
7. Izvori podataka	25



1. Opšte informacije

Naziv Projekta: Objekat mješovite namjene
Apartmansko-poslovni kompleks

Nosilac Projekta: Centurion Investment & Development d.o.o. Bar
Bulevar Revolucije 1 B4, Bar
PIB: 03190293

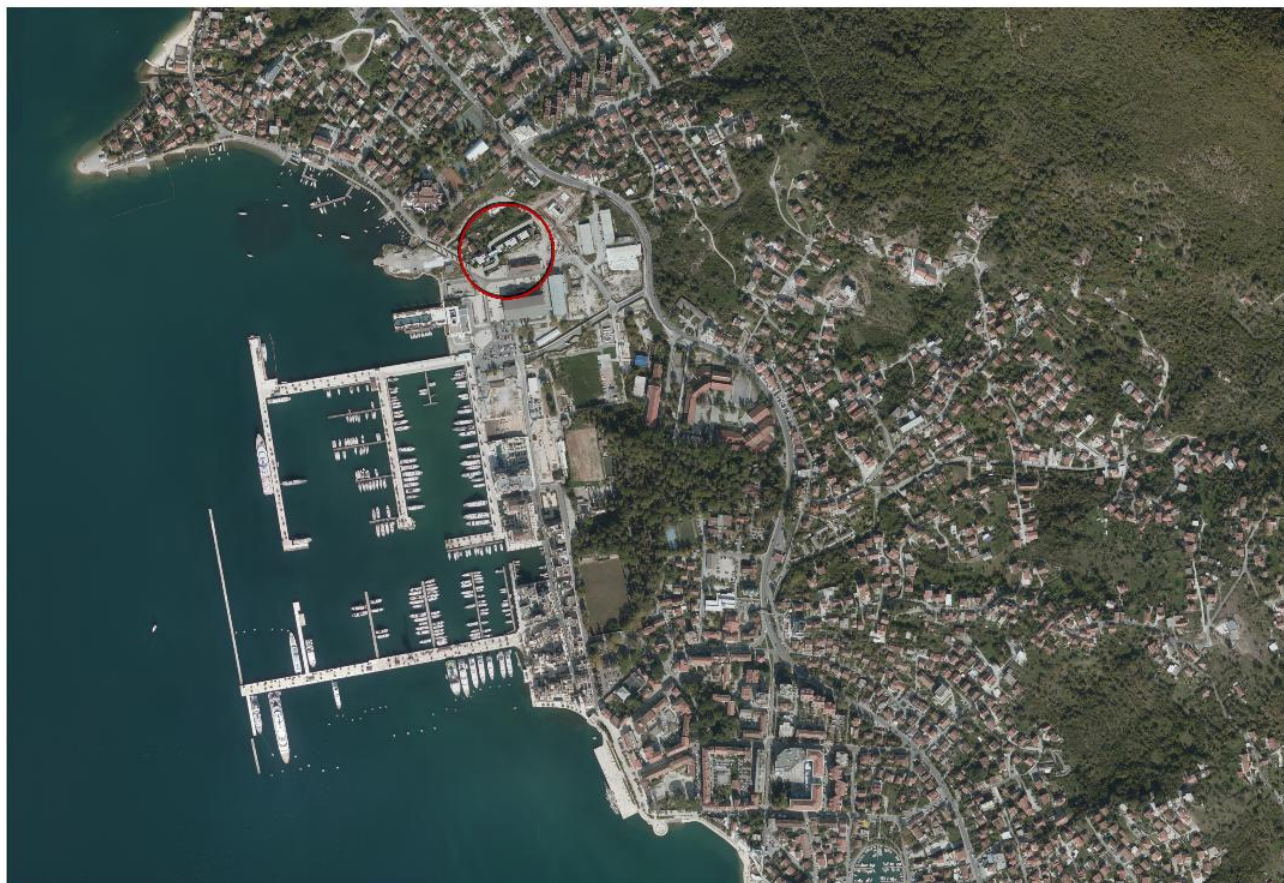
Odgovorna osoba: Adnan Krikor

Kontakt osoba: Radmila Šabotić
+382 67 606 116
rvcacar@businessart.me
Bulevar Džordža Vašingtona 102
I sprat stan A19 - The Capital Plaza
81000 Podgorica

2. Opis lokacije

Predmetni projekat je predviđen u gradskoj sredini Tivta.

Predmetni objekat se nalazi u okviru područja bivšeg remontnog zavoda „Arsenal” koje je obrađeno studijom DSL Arsenal, u okviru Zone 5, PM1, na urbanističkim parcelama UP 2-5, UP2-6 i UP 2-7, Opština Tivat.



Slika 2.1. Položaj lokacije

U okruženju projekta se nalaze objekti turističkog naselja PortoMontenegro (Teuta, Ozana, Zeta, Milena, Tara, Ksenija, Regent Porto Montenegro, Elena, Lido Mar) Dom Vojske, objekat u kojem se nalazi “Zbirka pomorskog nasleđa” i drugi objekti namijenjeni stanovanju i turizmu.

Morska obala je od projektne lokacije udaljena oko 80m.

Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih i šumskih djelova.

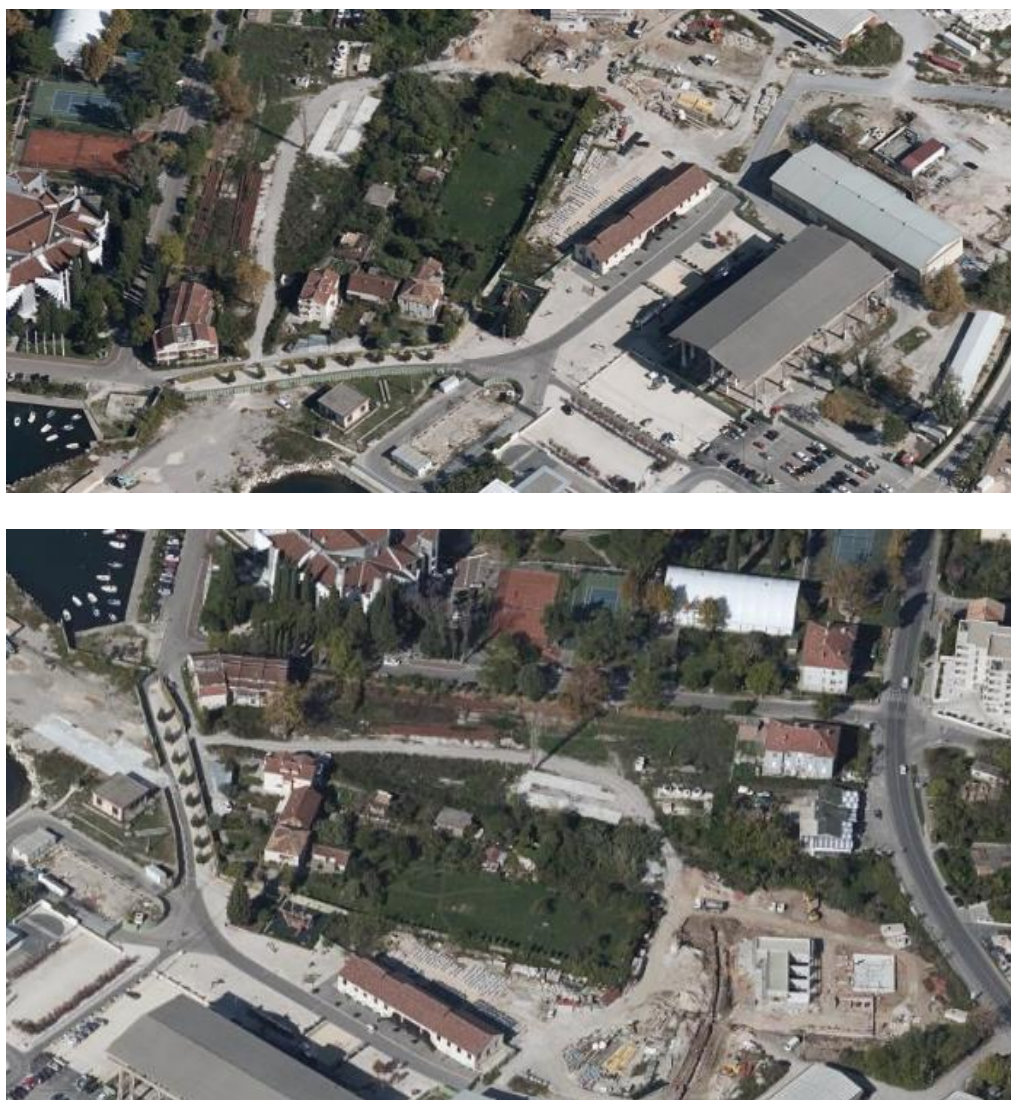
Urbanističke parcele koje predstavljaju projektnu lokaciju su relativno pravilnog, izduženog oblika, međusobno spojene po kraćoj strani, a karakteristika lokacije je to što se između dve parcele, UP 2-6 i UP 2-7, planom predviđa kolsko-pješačka površina sa ograničenim režimom korišćenja za saobraćaj, iznad koje je dozvoljena gradnja na višim etažama.



a) Postojeće korišćenje zemljišta

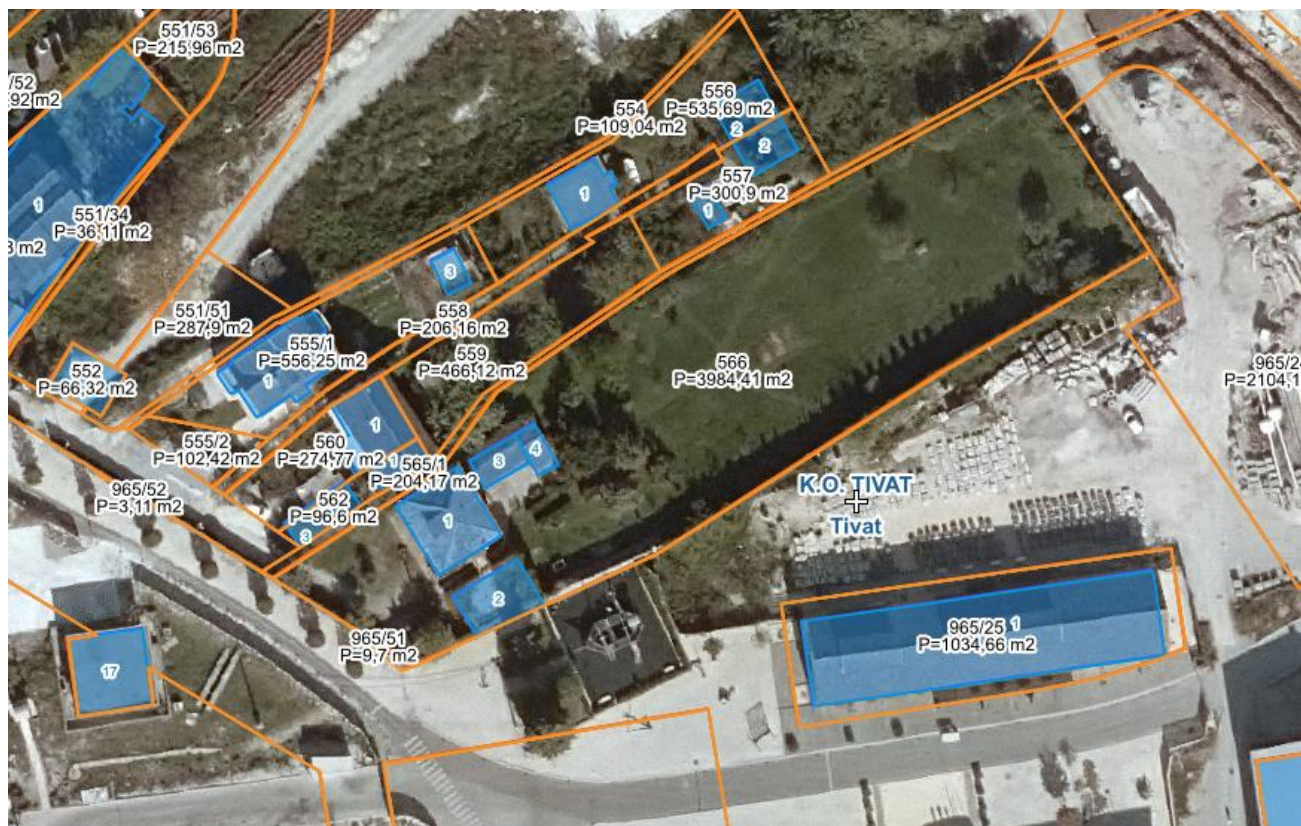
Urbanističke parcele su sledećih površina: UP 2-5 ima 788m², UP 2-6 ima 1110m², i UP 2-7 ima 686m², dakle ukupno 2584m² na raspolaganju za gradnju, na relativno ravnom terenu. Jedna strana urbanističkih parcela okrenuta je prema javnom trgu, dok je druga strana okrenuta ka parcelama na kojima se planira objekat iste namene i spratnosti (P+5), od kojih ih dijeli pješačka zona i kolska saobraćajnica.

Izgled lokacije (ortofoto) sa okruženjem je prikazan na slici 2.2.



Slika 2.2. Pogled na lokaciju projekta

Situacioni plan urbanističkih i katastarskih parcela je dat u Prilogu ove Dokumentacije.



Slika 2.3. Prikaz katastarskih parcela

b) Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Na prostoru u širem okruženju projekta je razvijena tipična mediteranska vegetacija. Tu se nalaze najreprezentativnije formacije tvrdolisne mediteranske vegetacije crnogorskog primorja.

Makija predstavlja dominantni tip vegetacije. To je prvi degradacioni stadijum mediteranskih vazdazelenih šuma crnike i crnog jasena (*Orno-Quercetum ilicis*).

Makija ima višestruki značaj: štiti zemljište od erozije, obezbjeđuje hranu i sklonište za brojne životinjske vrste, ima estetsku vrijednost i daje specifičan mediteranski karakter pejzažu. Njeni tipični predstavnici su: *Arbutus unedo*, (magineja), *Phyllirea media* (zelenika), *Myrtus comunis* (mirta), *Qercus ilex* (hrast cesvina), *Laurus nobilis* (lovor), *Spartium junceum* (žuka), *Juniperus oxicedrus* (kleka), rjeđe *Rus cotinus* (ruj). Od drveća su prisutni *Cupresus sempervirens* (čempres), *Pinus pinea* (pinjol), *Pinus halepensis* (halepski bor), a od kultivisanih, oko kuća i po okućnicama *Olea europaea* (maslina), *Ficus carica* (smokva) i agrumi. Brojne su i dekorativnih vrsta, pa se oko kuća često srijeću *Pitosporum tobira*, *Agava americana*, *Nerium oleander* i dr. Oko kanala i na vlažnim mjestima se srijeću *Salix sp* (vrbe), *Populus sp.*(topole), *Fraxinus sp* (jasen) a od invazivnih vrsta *Ailantus altissima* (pajasen).

Zelenilo u okruženju se odlikuje raznovrsnošću biljnog materijala posebno u dijelu već izgrađenog dijela kompleksa „Porto Montenegro“.

Sagledavajući stanje na terenu opšti utisak je da se radi o zelenim površinama koje predstavljaju svojevrsni pečat i prepoznatljivu sliku ovog područja.



Prisutne su mediteranske autohtone i alohtone vrste drveća. Od četinarskih vrsta drveća dominiraju *Pinus halepensis*, *Pinus Pinea*, stabla *Cupresus sempervirensa*. Od zimzelenih vrsta na predmetnoj lokaciji nalaze se stabla Eukaliptusa, a kad su upitanju palme na posmatranom prostoru se nalaze veoma lijepi i odrasli primjerci *Phoenix canariensis*. Osim njih na posmatranom prostoru nalaze se i sledeće vrste drveća i žbunja: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ligustrum japonica*, *Lagerstremia indica*, *Magnolia grandiflora*, *Platanus acerifolia*, *Laurus nobilis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*.

Istraživanjima faune ptica i slijepih miševa (2007.) na predmetnoj lokaciji je registrovano prisustvo određenih životinskih vrsta (ptica i slijepih miševa) koje ranije, zbog prirode objekta, nijesu mogle biti izučavane.

Lokacija Arsenala-Ispitivanja slijepih miševa

Na lokaciji Arsenala tokom ranijih istraživanja (2007.) su utvrđene sledeće vrste slijepih miševa:

Bjelorubi slijepi miš (*Pipistrellus kuhlii*)

U Arsenalu i gradskom parku, intenzivna aktivnost sakupljanja hrane ove vrste je registrovana svake noći u toku čitavog perioda osmatranja. Ispitivanje pojavljivanja u toku sumraka i ispitivanje „okupljanja” u zoru pokazala su da sledeće zgrade u Arsenalu predstavljaju legla za ovu vrstu. Inspekcija pokazuje da u gotovo svim zgradama Arsenala postoje prostori koji su podesni za legla ove vrste.

Druge vrste slijepih miševa

Patuljasti slijepi miševi (*Pipistrellus pipistrellus*) su registrovani svake noći u Arsenalu i parku, ali većinom u oblastima bez svetla ili sa veoma slabim svetlom.

Same jedinke ranog večernjaka (*Nyctalus noctula*) su često registrovane visoko iznad Arsenala i parka tokom noćnih ispitivanja.

Potencijalno prisustvo vrsta slijepih miševa

Sledeće vrste nijesu pozitivno identifikovane detektorima (sa odgovarajućim stepenom sigurnosti), ali njihovo prisustvo je moguće i vjerovatno u ovoj oblasti:

- Resasti slijepi miš (*Myotis nattereri*), trobojni slijepi miš (*Myotis emarginatus*), velikouhi slijepi miš (*Myotis bechsteinii*), Dugouhi slijepi miševi (*Plecotus spp*); Mali šumski slijepi miš (*Pipistrellus nathusii*); i Kasni noćnik (*Eptesicus serotinus*).

Istraživanja slijepih miševa (2007.g.) pokazala su da su na cijelom istraživanom području redovno bilježeni brojni pripadnici vrste *Pipistrellus kuhlii*, kao i pojedinačni pripadnici vrsta *Nyctalus noctula* i *Pipistrellus pipistrellus*. Postoje indicije, ali ne sasvim potvrđene, da se povremeno pojavljuju pojedinačni pripadnici vrsta *Pipistrellus nathusii* i *Eptesicus serotinus*. Tom prilikom su utvrđena najvažnija aktuelna i potencijalna skloništa i lovna područja slijepih miševa na području predmetne lokacije.

Jedina vrsta čija su skloništa registrovana u postojećim objektima Arsenala je *Pipistrellus kuhlii*. Najveća kolonija (oko 3000 jedinki) prisutna je u objektu Motorne radionice, a veće kolonije (od po nekoliko stotina jedinki registrovane su u objektima Električne centrale. Kancelarije/Finomehanike i Upravne zgrade. Pojedinačni primjerci sklanjaju se stalno ili privremeno i u drugim objektima, npr. Periskopska radionica, Tokarsko-mehaničarska radionica i Skladište. Ni u jednom pregledanom tavanskom prostoru nisu nađeni slijepi miševi niti tragovi njihovog prisustva.



Jedina indicija o prisustvu kolonija drugih vrsta slijepih miševa kao i o prisustvu u tavanskim prostorima objekata, odnosi se na relativno prostran tavanski prostor objekta Električne centrale, gdje postoji mogućnost da se nalazi kolonija od nekoliko desetina jedinki neke od vrsta *Myotis nattereri* i *Myotis emarginatus* / *Plecotus spp.*

Nije utvrđeno prisustvo ni tragovi prisustva slijepih miševa u skloništima u stablima na cijelom istraživanom području.

Lovna aktivnost zabilježena je na cijelom istraživanom prostoru Arsenala kao i u Gradskom Parku, naročito u blizini vegetacije i rasvjete. Ubjedljivo najveći dio lovne aktivnosti otpada na jedinke vrste *Pipistrellus kuhlii*, ali su i jedinke vrste *Pipistrellus pipistrellus* bilježene relativno često, naročito u neosvijetljenim ili slabije osvijetljenim djelovima sa vegetacijom. Pripadnici vrste *Nyctalus noctula* zabilježeni su samo u pojedinačnim preletima visoko u vazдушnom prostoru.

Lokacija Arsenala-Ispitivanja slijepih miševa

Na lokaciji Arsenala tokom istraživanja (Marina Đurović, dipl.biol., 2015.) su utvrđene sledeće vrste slijepih miševa:

- Bjeloruski slijepi mišić (*Pipistrellus kuhlii*),
- Mali slijepi mišić (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Mali potkovičar (*Rhinolophus hipposideros*),
- Veliki večernjak (*Myotis myotis blythi*),
- Riđi večernjak (*Myotis emarginatus*),
- Širokoušan (*Barbastella barbastellus*),
- *Nyctalus noctula*,
- *N. leisleri*,
- *Eptesicus serotinus*.

što ukazuje da su slijepi miševi i dalje prisutni na ovom prostoru.

Ispitivanje ptica gnjezdarica

Nakon ispitivanja tokom sezone gniježđenja, rezultati su prikazani odvojeno za tri udaljene oblasti:

- Arsenal - ptice gnjezdarice u okviru zgrada;
- Kopneni dio Arsenala uključujući registrovanje njihovog leta iznad i gradski park (sjeverno od naselja);
- Otvoreno more i luka.

Ptice gnjezdarice koje su primijećene u okviru predjela Arsenala (kopnene)

Sljedeće vrste su primijećene u okviru zgrada predjela Arsenala.

- Domaći vrabac (*Passer domesticus*), (stalno zaštićen);
- Gradski golub (*Columba livia domestica*), (zaštićen lovnom zabranom). Oko trideset parova je primijećeno u Arsenalu;
- Čiopa, (*Apus apus*), (stalno zaštićena). Predpostavlja se da se na lokaciji nalazi manje od deset parova gnijezdilo u stubovima;
- Seoska lasta, (*Hirundo rustica*), (stalno zaštićena) i
- Gradska lasta, (*Delichon urbica*), (stalno zaštićena). Ukupno 28 gnijezda je primijećeno u okviru Arsenala.



- Gugutka, (*Streptopelia decaocto*), (zaštićena lovnim zabranom). Samo jedno gnijezdo je registrovano u drvetu platana na sjevero-zapadnom dijelu luke.

Na predmetnoj lokaciji nisu evidentirane zaštićene, ugrožene ili rijetke životinjske vrste (Rješenje Republičkog zavoda za zaštitu prirode o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta, „Sl. list RCG” br. 76/06).

c) apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcione karakteristike ovog lokaliteta su relativno dobre, s obzirom na lokaciju-gradski centar, ali ih treba racionalno koristiti.

Oko 350m od projektne lokacije je udaljen Veliki Gradski park. Veliki Gradski park je jedan od najstarijih parkova u Crnoj Gori. Osnovao ga je 1892. godine admiral Austrougarske mornarice Friherr Von Sternek. Bogatstvo biljnih vrsta park je sticao zahvaljujući nekadašnjem običaju pomoraca da sa dalekih putovanja donesu stablo koje bi zasadili u parku.

Gradski park u Tivtu upisan je 1968. godine u Registar zaštićenih objekata prirode SRCG rješenjem Republičkog zavoda za zaštitu prirode („Sl.list SRCG“ br.30/68).

Glavni gradski park danas slovi kao Spomenik prirode (Zakon o zaštiti prirode Sl.list CG br.51/08).

Park je oblikovan u kombinaciji baroknog i slobodnog pejzažnog stila. Njegove osnovne florističke, arhitektonske i stilske odlike, još uvijek su očuvane u izvornom obliku. Tokom vremena biljni fond je zbog neadekvatne njege postepeno osiromašivan. U strukturi vegetacije dominiraju visoka stabla uz evidentan nedostatak spratnosti odnosno ukrasnog žbunja i trajnica (perena). Pored autohtonih vrsta drveća i žbunja zastupljene su i brojne alohtone vrste.

Na lokaciji projekta se ne nalaze područja obuhvaćena mrežom Natura 2000.

Projekat se predviđa u području koje je naseljeno.

Projekat se raealizuje u području koje nije prepoznato sa stanovišta istorijske, kulturne ili arheološke važnosti.



3. Karakteristike projekta

Planirana namjena predmetnog objekta je apartmantsko-poslovni kompleks. Rješenje prostornog koncepta podrazumijeva da se objekat tretira kao jedinstvena cjelina, povezana konstrukcijom u nivou 3. sprata iznad pješačko-kolskog prodora kroz lokaciju, koja nosi bazen sa pripadajućom palubom.



Objekat maksimalno koristi vizure ka otvorenom javnom prostoru, i upravo ka trgu je razvijen specifičan tretman fasade u dvije ravni, između kojih se razvija sistem terasa, zelenih krovova i višeetažnih vazdušnih prostora.

Poslednji, 5.sprat, rezervisan je za ekskluzivne penthouse apartmane, koji su povučeni u odnosu na osnovne fasadne ravni, dok se horizontalna obogaćuje raskošnim krovnim baštama, bazenima i terasama.

Planirani objekat je slobodnostojeći, pri čemu se parcele UP 2-5, UP 2- i UP 2-7 tretiraju kao jedinstvena cjelinu za izgradnju, sa izuzetkom zone prodora kolsko-pješačke saobraćajnice, iznad koje se na višim etažama planira bazen na otvorenom sa iskorišćenim vizurama ka otvorenom javnom prostoru.

Na strani ka javnoj površini, građevinska linija se poklapa sa regulacionom, dok je na suprotnoj strani ka kolskoj saobraćajnici građevinska linija povučena od regulacione, u proseku od 1.2m do 3.8m.

U zoni prodora kolsko-pješačke saobraćajnice, gradnja je dozvoljena samo na višim etažama, a građevinske linije su značajnije povučene ka unutrašnjosti parcele odnosno ove zone.

a) Opis fizičkih karakteristika projekta

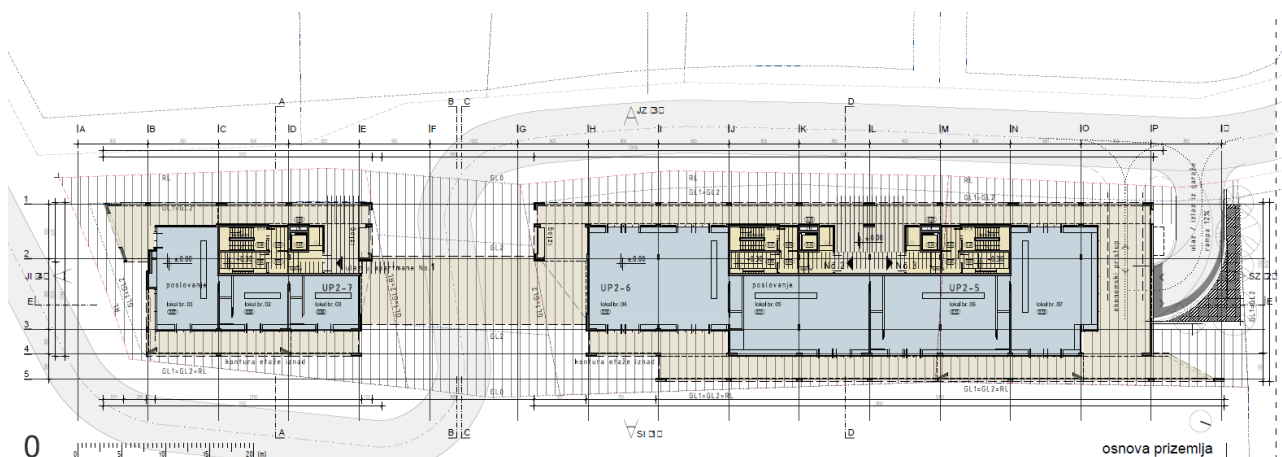
Tabelarni prikaz ostvarenih kapaciteta je dat u sledećim tabelama.

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA - NETO POVRŠINE (m ²)									
NIVO	korisno	terase	trem	okna	tehnika bazena	sp. bazeni	palube bazena	zeleni krovovi	UKUPNO
nivo P	2343,16	-	-	2,40	-	-	-	-	2345,56
PODZ.	2343,16	-	-	2,40	-	-	-	-	2345,56
pr.	949,83	-	926,30	2,40	-	-	-	-	1878,53
1. sprat	1024,64	130,61	-	2,40	-	-	-	403,97	1561,62
2. sprat	1017,16	123,10	-	2,40	-	-	-	30,76	1173,42
3. sprat	908,03	113,17	-	2,40	276,68	-	-	32,51	1332,79
4. sprat	706,75	75,55	-	2,40	-	76,87	186,00	275,97	1323,54
5. sprat	538,82	82,08	-	2,40	-	58,97	-	188,68	870,95
NADZ.	5145,23	524,51	926,30	14,40	276,68	135,84	186,00	931,89	8140,85



UKUPNO NETO POVRŠINE (m ²)	10486,41
--	----------

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA - BRUTO POVRŠINE (m ²)									
NIVO	korisno	terase	trem	inst. šahtovi	tehnika bazena	sp. bazeni	palube bazena	zeleni krovovi	UKUPNO
nivo P	2486,45	-	-	2,40	-	-	-	-	2488,85
PODZ.	2486,45	-	-	2,40	-	-	-	-	2488,15
pr.	1035,94	-	952,59	2,40	-	-	-	-	1990,93
1. sprat	1172,35	145,04	-	2,40	-	-	-	492,15	1811,94
2. sprat	1164,44	147,34	-	2,40	-	-	-	42,51	1356,69
3. sprat	1035,54	135,50	-	2,40	312,60	-	-	42,55	1528,59
4. sprat	816,18	91,51	-	2,40	-	85,88	200,83	303,68	1500,48
5. sprat	627,12	87,40	-	2,40	-	70,51	-	225,40	1012,83
NADZ.	5851,57	606,79	952,59	14,40	312,60	156,39	200,83	1106,29	9201,46
UKUPNO BRUTO POVRŠINE (m ²)									11689,61
UKUPNO BRGP POVRŠINE (m ²) (korisno+terase)									6458,36



Slika 3.1. Osnova prizemlja

b) Veličina projekta

U prizemlju objekta smješteno je poslovanje, prodajni lokali i ulazi u smještajne kapacitete. Čitavo prizemlje odnosno zona pješačkih tokova natkrivena je tremom - portikom, kako bi boravak u spoljašnjem prostoru u ovim mediteranskim uslovima bio maksimalno udoban. Trem sa kolonadama predstavlja bazis iz kojeg izrasta čitav kompleks. Krov bazisa je zeleni vrt koji predstavlja tampon zonu koja odvaja apartmane na nižim spratovima od gradske vreve.



Slika 3.2. Izgledi objekta

Prema trgu su orijentisane dnevne zone apartmana gde god je to moguće, a dvije osnovne vertikalne ravni koje čine fasadu trga su smaknute i u međuprostor se smješta vertikalni sistem terasa, zelenih bašti i višeetažni vazdušni prostor.

Spoljašnja fasadna ravan ima nešto ekskluzivniji tretman u materijalizaciji, adekvatno svojoj poziciji u odnosu na urbani ambijent, u pitanju su ploče svetlog prirodnog kamena većih dimenzija. Ova ravan ima dominantnu vertikalnu strukturu proizvoljnog ritma, spojenu horizontalnim gredama i parapetima, uspostavljajući jedan likovni red prijatan oku.

Ona se u kontrastu naslanja na drugu ravan tamnijeg tonaliteta, materijalizovana kompozitnim panelima farbanim u tonu starog zlata, koja ima mirniji tretman punih i otvorenih zona i koja povezuje dve razdvojene cjeline bazenskom konstrukcijom u nivou 3. etaže. Zona bazena je obrađena u istom gore navedenom materialu i tonu ali kao skulpturalna reljefna površina.

Fasada koje je orijentisana ka suprotnoj strani, ka kolskoj saobraćajnici, je introvertnog tipa, sa minimalnim brojem otvora u odnosu na funkcionalne zahtjeve, u urednom ritmu, bez terasa.

Na svim pozicijama gdje je to bilo moguće, horizontalne krovne ravni su pretvarane u zelene krovove, a posebno na višim povučenim etažama, gde se uvode i pergole kao sistem zasjenčenja.

Objekat je iz tipologije slobodnostojećih objekata, i sastoji se od dvije cjeline koje su međusobno povezane konstrukcijom u nivou viših etaža, gabarita cca 120x20,5m u bazisu, odnosno 120x15m u nivou tipskih etaža.

Kota vijenca bazisa je na cca +5.00m, kota vijenca osnovnog korpusa je na +19.20m, i kota vijenca neprohodnog krova povučene, 5. etaže, je na cca +22.80m.



Prostorna organizacija i sadržaj

U prizemlju kompleksa ispod portika sa kolonadama nalaze se poslovni i prodajni prostori. Prizemlje ima spratnu visinu od 5m. U prizemlju se takođe, sa strane kolske saobraćajnice, nalaze i glavni ulazi u apartmanske sadržaje, organizovani u tri vertikalna jezgra koja se sastoje od putničkog lifta i stepenišnog jezgra. U prizemlju su uz glavni ulaz smještene pozicije sa portirom, i pozicije sa odmorištem, gdje se nalaze poštanski sandučići i slično. Pod glavnog ulaza u apartmane je izdignut za 30cm.

Na nivou prizemlja, između parcela UP 2-6 i UP 2-7, kroz kompleks prolazi kolsko-pješačka saobraćajnica, sa kontrolisanim režimom korišćenja. Posebna pažnja posvećena je i parternoj obradi saobraćajnice u ovoj zoni, kako bi ona izgledala kao integralni dio pješačkih tokova, uz odgovarajuće saobraćajne signalizacije.



Slika 3.3. Izgledi objekta

Od pomenute kolske saobraćajnice na početku parcele UP 2-5 nalazi se rampa koja vodi ka podzemnoj garaži, koja se prostire ispod čitavog kompleksa. Spratna visina podzemnog nivoa je 3m, a ostvarena su 66 parking mjesta, od toga 6 mjesta za osobe sa posebnim potrebama.

Na višim etažama nalaze se apartmanske jedinice, od jednosobnih do četvorosobnih (broj



soba podrazumijeva broj spavaćih soba). Niže etaže rezervisane su za manje stanove, dok sa spratnošću raste ekskluzivitet stanovanja.

Ukupan broj smještajnih jedinica je 43, a ostvarena struktura je sledeća:

tip apartmana	ostvaren broj apart.	učešće u %
1B - apartman sa jednom spavaćom sobom (45-60m ²)	17 kom	39,5 %
2B - apartman sa dvije spavaće sobe (75-100m ²)	17 kom	39,5 %
3B - apartman sa tri spavaće sobe (>100m ²)	6 kom	14,0 %
4B - apartman sa četiri spavaće sobe (>150m ²)	3kom	7,00 %
ukupno:	43 kom	

Vertikalna komunikacija se odvija kroz tri armirano-betonska jezgra koja se sastoje od evakuacionog stepeništa, vertikalnih šaftova za instalacije i putničkih liftova. Vertikalna komunikacija se odvija od podzemnog nivoa garaže, pa do poslednjeg nivoa sa smještajnim jedinicama.

Stepeništa su dvokraka, svijetle širine kraka od 125cm. Liftovsko okno je dim. 200x210cm. Spratna visina podzemne garaže je 500cm, spartna visina prizemlja je 500cm, zatim tipske etaže 320cm. Zone međuspratne konstrukcije 1. i 5. sprata imaju duple ploče za smještanje zelenog zasada, bazena (ravan vode bazena je u ravni sa podom terase) i slično.

Saobraćaj

Kolski pristup objektu obezbijeđen je iz pravca saobraćajnice u neposrednoj blizini. Na početku parcele UP 2-5 na ovu saobraćajnicu priključuje se rampa u nagibu od 12% koja vodi ka podzemnoj garaži.

Garaža ima jedan ulaz, odnosno izlaz, i razvijena je na nivou jedne podzemne etaže, ispod čitavog kompleksa.

Saobraćajnice u garaži su širine 6m. Sve vertikalne komunikacije vode do garaže.

U podzemnim etažama smješteni su osim vozila, stanarske ostave i tehničke prostorije.

Ukupan ostvareni broj parking mesta vozila u garaži je 66, od toga je 6 mjesta za lica sa posebnim potrebama.

U okviru urbanističke parcele na nivou prizemlja, nije predviđeno parkiranje vozila.

Konstrukcija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg je su smještena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima. Konstruktivni raster je prilagođen funkcionalnoj šemi objekta, pa kao takav varira, s tim da osnovni raster predstavlja konstruktivni modul 8x8m, koji pogoduje kako za potrebe garažiranja, tako i za funkcionalne potrebe nadzemnih sadržaja.



Spoljašnje obrade

Fasadne ravni tretirane su na dva različita načina: razlikujemo fasadna platna u prvoj ravni prema trgu, koja imaju za oblogu kamene ploče većih formata u bijeloj boji, i fasadna platna u drugom planu, odnosno na strani objekta prema saobraćajnici i na kalkanskim pozicijama, gde se primenjuje visokokvalitetna kompozitna fasada u tonovima starog zlata. Staklene pozicije projektovane su kao klasična staklena fasada, sa niskoemisionim staklom u dvostrukom paketu.

Prohodni delovi terasa završno su obloženi granitnom keramikom.

Balkonske ograde su sigurnosno transparentno staklo, ili pun parapet obložen bijelim kamenom, u zavisnosti od pozicije na objektu.

Zaštita od sunca postiže se pergolama u čeličnoj konstrukciji.

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

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

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

Hidroizolacija ravnog krova je PVC membrana d=1.5mm. Na pozicijama kupatila, toaleta i balkona primenjuju se cementni premazi d=2mm.

Na neprohodnom ravnom krovu je predviđen zaštitni sloj rječnog šljunka d=8cm, dok su zeleni krovovi opremljeni drenažnim slojem, i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad.

Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije. Predviđa se tretiranje određenih delova drvenim i metalnim oblogama i različitom opremom za oblikovanje prostora - klupe, kandelabri, ugrađena svetla u podu, informativni elementi, kao i oprema vodenim površinama.

Unutrašnje obrade

U smeštajnim jedinicama su predviđeni pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d=12.5cm. Između susednih jedinica, kao i između smeštajnih jedinica i spoljnih zajedničkih komunikacija je primijenjen gips-karton zid tipa Knauf W115W, d=21.5cm. Zvučna izolacija pregradnih zidova, i zidnih površina prema komunikacijama je kamena mineralna vuna d=7.5cm, a izolacija podova su ploče kamene mineralne vune d=3cm.

Instalacije i oprema

Vertikalna jezgra opremljena su sa po jednim putničkim liftom.

Sistem klimatizacije je multisplit sa spoljašnjim jedinicama smještenim na krovu objekta i u zoni bazenske tehnike na trećoj etaži. Odvodnjavanje ravnih neprohodnih i zelenih krovova se vrši preko unutrašnjih kišnih vertikalnih Ø125. U okviru objekta predviđeni su prostori za razvod elektro i ViK instalacija.

Objekat će biti priključen na gradske infrastrukturne mreže: vodovodnu, kanalizacionu, elektro i nn mrežu.

U okviru parking površine predviđen je prostor za odlaganje otpada. Komunalni otpad se odlaže u kontejnere u skladu sa „Zakonom o upravljanju otpadom” („Sl.list CG”, br. 64/11 i 39/16).



c) Moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata

Projekat će doprinijeti daljem turističkom razvoju ovog prostora.

S obzirom na planski dokument, kojim je predviđena izgradnja turističkih kapaciteta na ovom prostoru, može se govoriti o kumulativnim uticajima na prostor u pogledu veće zauzetosti površina različitim objektima.

d) Korišćenje prirodnih resursa i energije

Tokom izvođenja projekta, osnovni energent su naftni derivati koji se koriste kao pogonsko gorivo za građevinske mašine koje izvide projekta. Tokom funkcionisanja projekta koristiće se voda iz vodovodne mreže i el.energija iz elektromreže.

e) Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada

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

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

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

Opasni otpad koji može nastati tokom izvođenja i funkcionisanja projekta, npr. opasni otpad (otpadna ulja i sl.), predavaće se ovlašćenom sakupljaču.

f) Zagađivanje i štetno djelovanje

Za realizaciju projekta će biti angažovan veći broj građevinskih mašina.

Za radove na iskopima i izgradnji biće korištena ručna ili mašinska sredstva. Iskopni radovi se izvode u materijalu različite kategorije tako da će se radovi obavljati mašinski, uz mjestimično korišćenje ručnih alata, bez upotrebe eksploziva. Ručni radovi će se obavljati ponajviše pri preciznijem oblikovanju iskopa po završenom radu mašina kao i za rad na mjestima nepristupačnim mašinama.

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

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

Pogonsko gorivo za građevinske mašine će se dopremati cistjernom po potrebi i neće se skladištiti na gradilištu, motorna ulja i masti će se dopremati servisnim vozilom i njihovo skladištenje neće se dozvoliti u krugu gradilišta.



g) Rizik nastanka udesa

Shodno vrsti projekta, te opisanoj tehnologiji radova, koja je uobičajena u ovakvim postupcima izgradnje vodovodne i kanalizacione mreže, konstatujemo da ne postoji značajan rizik nastanka udesa.

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

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20)
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16),
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, 75/18),
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list RCG“, br.13/07 i 32/11),
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11 i 39/16),
- Zakon o vodama („Sl. list Crne Gore“, br. 27/07, 32/11, 47/11 i 52/16)
- Zakon o upravljanju komunalnim vodama („Sl. list Crne Gore“, br. 2/17)
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku u ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izveštaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG“, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13)
- Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG“, br. 50/12).
- Pravilnik o zaštiti na radu u građevinarstvu („Sl. list RCG“, br. 042/68);
- Pravilnik o opštim mjerama i normativima zaštite na radu od buke u radnim prostorijama („Sl. list SRJ“, br. 21/92).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG“, br. 60/11).

h) Rizici za ljudsko zdravlje

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

Na gradilištu se predviđa korišćenje propisanog sanitarnog čvora - WC kabina.



4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

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

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

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

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

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

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

b) Priroda uticaja projekta

Emisija buke i vibracija koja će se javiti usled izgradnje projekta, nije takvog nivoa da bi moglo doći do uticaja na zdravlje stanovništva.

Uticaj na ostale segmente životne sredine se ogleda u uticaju na postojeće zelenilo lokacije, te uticaje zauzimanja zemljišta.

c) Prekogranična priroda uticaja

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

d) Jačina i složenost uticaja

Jačina uticaja projekta je ograničena na lokaciju projekta i njenu neposrednu okolinu. Složenost mogućeg uticaja nije relevantna.

e) Vjerovatnoća uticaja

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

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

S obzirom na vrstu projekta, nema vjerovatnoće ponavljanja uticaja.



g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

S obzirom na vrstu projekta, ne može se govoriti o kumulativnim uticajima.

h) Mogućnosti efektivnog smanjivanja uticaja

Primjenjujući tehničke mjere zaštite tokom izvođenja projekta, spriječeni su negativni uticaji na okruženje.



5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

a) Očekivane zagađujuće materije

Tokom izvođenja radova usled rada građevinskih mašina doći će do emisije zagađujućih materija i povećanog nivoa buke.

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

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

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

Sve otpadne vode iz objekta će se odvoditi u atmosfersku i fekalnu kanalizacionu mrežu.

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). Kontejneri će se predavati nadležnom komunalnom preduzeću.

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

b) Korišćenja prirodnih resursa

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



6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

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

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

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

Elaborat zaštite na radu i Projekat protiv-požarne zaštite će definisati mjere zaštite u domenu svojih obaveza. Navedenih mjera je dužan da se pridržava i Investitor u fazi funkcionisanja objekat i izvođač radova tokom realizacije.

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

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

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

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

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

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

c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine

Predviđene mjere - vode

Ne očekuju se negativni uticaji na vode izvođenjem projekta.

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

Na gradilištu se predviđa korišćenje propisanog sanitarnog čvora - WC kabina.

Objekat će biti priključen na gradske infrastrukturne mreže: vodovodnu i kanizacionu mrežu.



Predviđene mjere - vazduh

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

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

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

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

Predviđene mjere zaštite od buke

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

Predviđene mjere - zemljište

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

Građevinski otpad će se predavati ovlašćenom sakupljaču.

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

Predviđene mjere - lokalno stanovništvo

Izvođenje radova treba sprovoditi u dnevnim časovima.

Predviđene mjere - ekosistemi i geološka sredina

Pejzažnim oblikovanjem objekta sa okruženjem želi se postići integracija kompleksa sa prirodnim okruženjem na način da se:

- Očuva autentični pejzaž korišćenjem autohtonih vrsta;
- Čuvanjem u maksimalnoj mogućoj mjeri postojećeg zelenila;
- Nadoknađivanje novim ozelenjenim površinama gubitak postojećih;
- Upotreba biljnih vrsta u skladu sa ekološkim, ambijentalnim, estetskim i funkcionalnim kriterijumima.

Mjere zaštite na radu

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



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

- *Mjere pri realizaciji objekata*

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

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

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

U blizini se mora nalaziti aparat za gašenje požara.

- *Lična zaštitna sredstva i oprema*

Na radnim mjestima gdje su radnici izloženi opasnostima, a ne postoji mogućnost sprovođenja tehničkih mjera zaštite, radnicima se moraju staviti na raspolaganje lična zaštitna sredstva i to: zaštitno odijelo, zaštitne cipele, zaštitne kožne rukavice, zaštitni opasač, zaštitni šlem, zaštitne naočari za rad na autogenom aparatu, pojasi sa zakivkama, zaštitna pasta za ruke.

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

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

Odlaganje otpada

Građevinski otpad koji će nastati usled radova će se predavati ovlašćenom sakupljaču.

Sav komunalni otpad koji se javlja se sakuplja u kontejnerima.

Opasni otpad koji može nastati usled realizacije projekta će se sakupljati u nepropusnim posudama i predavati ovlašćenom sakupljaču otpada.

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

Komunalni otpad se odlaže u kontejnere u skladu sa „Zakonom o upravljanju otpadom“ („Sl. list CG“, br. 64/11 i 39/16).

d) Druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu

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



7. Izvori podataka

- Idejno rješenje, Bussines Art, D.O.O., Podgorica, avgust 2020.,
- Popis stanovništva, 2011.g.
- <http://www.geoportal.co.me/>
- Informacija o stanju životne sredine za 2018.g., Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, 2019.g.

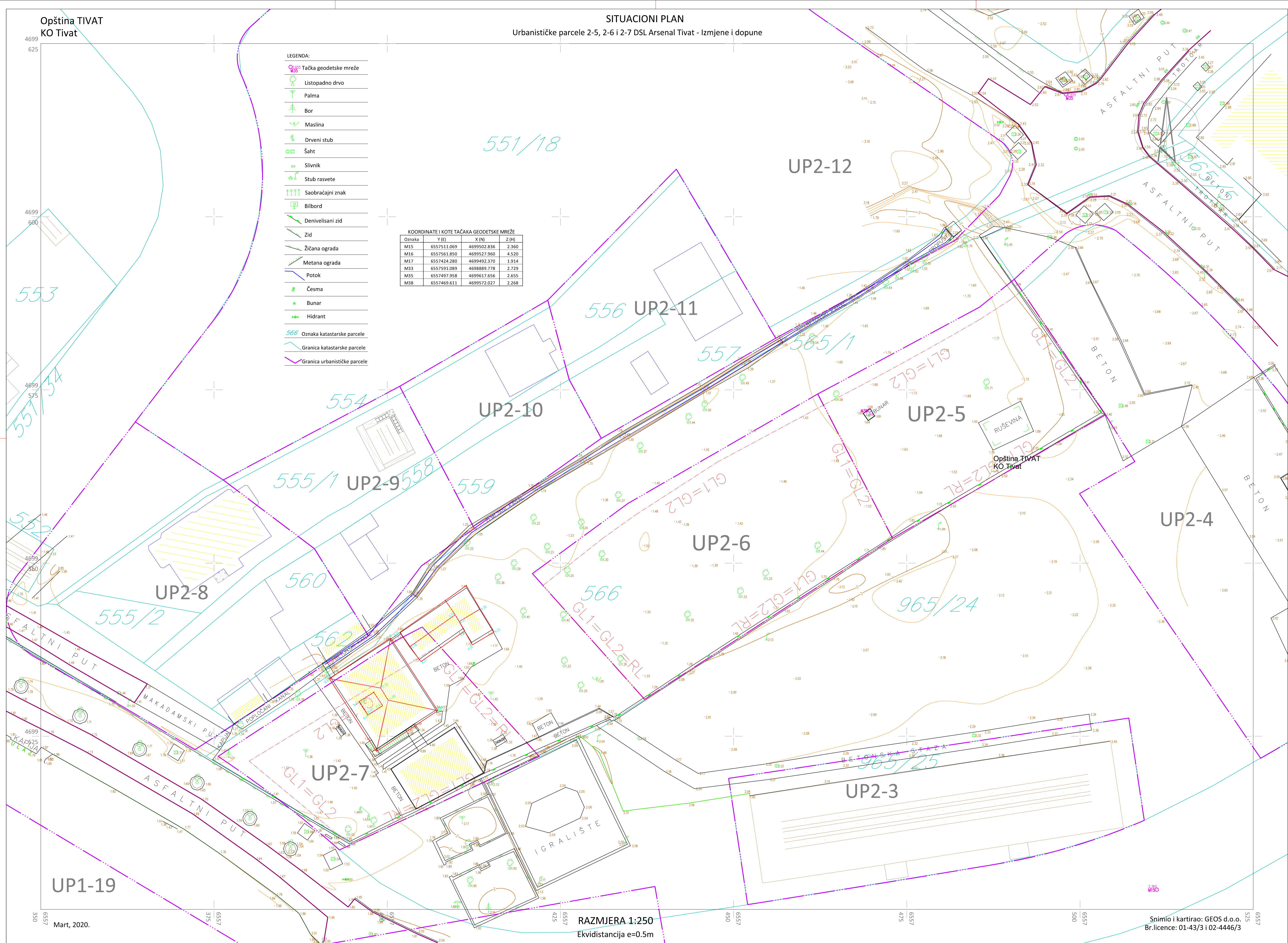
Opština TIVAT
KO Tivat

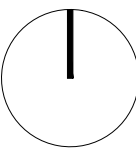
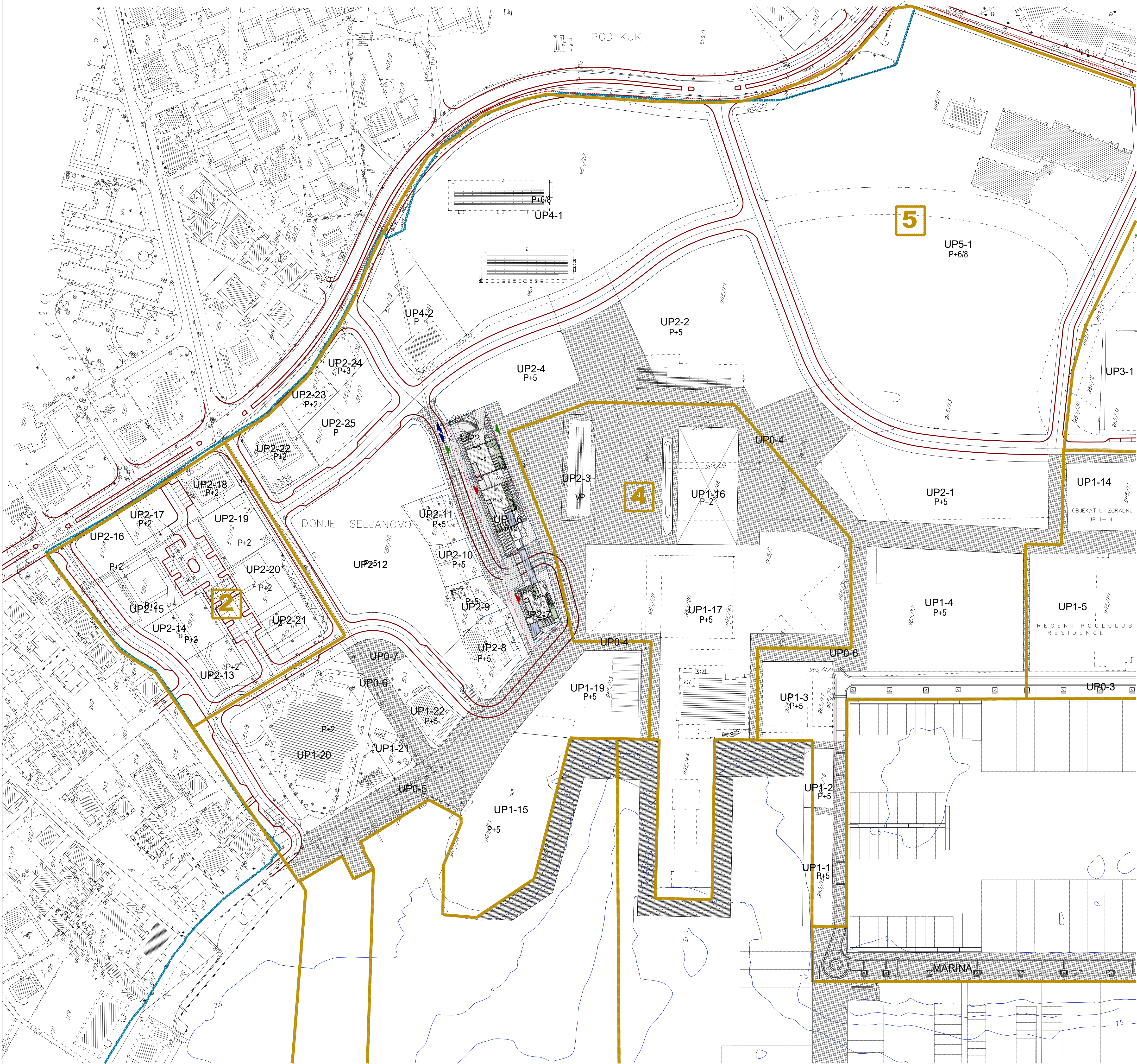
SITUACIONI PLAN
Urbanističke parcele 2-5, 2-6 i 2-7 DSL Arsenal Tivat - Izmjene i dopune

LEGENDA:

- Tačka geodetske mreže
- Listopadno drvo
- Palma
- Bor
- Maslina
- Drveni stub
- Šaht
- Slivnik
- Stub rasvete
- Saobraćajni znak
- Bilbord
- Denivelisani zid
- Zid
- Žičana ograda
- Metana ograda
- Potok
- Česma
- Bunar
- Hidrant
- Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele

Oznaka	Y (E)	X (N)	Z (M)
M15	6557511.069	4699502.836	2.360
M16	6557561.850	4699527.960	4.520
M17	6557424.280	4699492.370	1.914
M33	6557591.089	4698889.778	2.729
M35	6557497.958	4699617.656	2.655
M38	6557469.611	4699572.027	2.268





LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA DSL 'ARSENAL'
- 534/1 BROJ I GRANICA KAT. PARCELE
- GRANICA PPPN MD
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA GRADSKOG PARKA SPOMENIK PRIRODE
- UP1-10 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA ZONA

- 1 DO 5 ZONE NA KOPNU
- M1 PRVA ZONA MARINE
 - M2 DRUGA ZONA MARINE
 - M3 TREĆA ZONA MARINE
 - M4 NEANGAŽOVANI DIO AKVATORIJUMA

SAOBRAĆAJ

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE SA OGRANIČENIM REŽIMOM KORIŠĆENJA

- Ulaz u hotel
- Ulaz / izlaz iz podzemne garaže
- Službeni pešački prolaz

OBJEKT: **Objekat mješovite namjene
APARTMANSKO-POSLOVNI KOMPLEKS**

INVESTITOR: **CENTURION INVESTMENT
& DEVELOPMENT d.o.o. Bar,
Bulevar Revolucije 1 B4, Bar, Crna Gora**

LOKACIJA: **DSL ARSENAL, ZONA 5, PM1,
Urbanističke parcele 2-5, 2-6, 2-7,
TIVAT, CRNA GORA**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO REŠENJE ARHITEKTURA**

PRILOG: **ŠIRA SITUACIJA**

DATUM: **april 2020.** RAZMjera: **1:1000**

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

AUTORI: **MLADEN KREKIĆ, dott. Arch.
VLADIMIR LOJANICA, prof. arh.**

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



LEGENDA:	
2.655	Tačka geodetske mreže
	Listopadno drvo
	Palma
	Bor
	Maslina
	Drveni stub
	Šaht
	Slivnik
	Stub rasvete
	Saobraćajni znak
	Bilbord
	Denivelisani zid
	Zid
	Žičana ograda
	Metana ograda
	Potok
	Česma
	Bunar
	Hidrant
566	Oznaka katastarske parcele
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele

OBJEKT:

Objekat mješovite namjene
APARTMANSKO-POSLOVNI KOMPLEKS

INVESTITOR:

CENTURION INVESTMENT
& DEVELOPMENT d.o.o. Bar,
Bulevar Revolucije 1 B4, Bar, Crna Gora

LOKACIJA:

DSL ARSENAL, ZONA 5, PM1,
Urbanističke parcele 2-5, 2-6, 2-7,
TIVAT, CRNA GORA

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO REŠENJE

ARHITEKTURA

PRILOG:

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA
OSNOVOM PRIZEMLJAJ

DATUM:

april 2020.

RAZMJERA:

1:500

PROJEKTANT:

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

AUTORI:

MLADEN KREKIĆ, dott. Arch.
VLADIMIR LOJANICA, prof. arh.

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



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

UP 2-5 UP 2-6 UP 2-7	Površina parcele (m ²)	BCRP (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Indeks izgrađe- nosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	2584,00	6468,00	2352,00	2,50	0,91	P+5
OSTVARENO	/	6458,36	1990,93	2,50	0,77	P+5

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA – NETO POVRŠINE (m ²)									
NIVO	korisno	terase	trem	okna	tehnička bazena	sp. bazeni	palube bazena	zeleni krovovi	UKUPNO
nivo P	2343,16	-	-	2,40	-	-	-	-	2345,56
PODZ.	2343,16	-	-	2,40	-	-	-	-	2345,56
pr.	949,83	-	926,30	2,40	-	-	-	-	1878,53
1. sprat	1024,64	130,61	-	2,40	-	-	-	403,97	1561,62
2. sprat	1017,16	123,10	-	2,40	-	-	-	30,76	1173,42
3. sprat	908,03	113,17	-	2,40	276,68	-	-	32,51	1332,79
4. sprat	706,75	75,55	-	2,40	-	76,87	186,00	275,97	1332,54
5. sprat	538,82	82,08	-	2,40	-	58,97	-	188,68	870,95
NADZ.	5145,23	524,51	926,30	14,40	276,68	135,84	186,00	934,89	8140,85
UKUPNO NETO POVRŠINE (m ²)									10486,41

REKAPITULACIJA POVRŠINA OBJEKTA – BRUTO POVRŠINE (m ²)									
NIVO	korisno	terase	trem	inst. šahтови	tehnička bazena	sp. bazeni	palube bazena	zeleni krovovi	UKUPNO
nivo P	2486,45	-	-	2,40	-	-	-	-	2488,85
PODZ.	2486,45	-	-	2,40	-	-	-	-	2488,85
pr.	1035,94	-	952,59	2,40	-	-	-	-	1990,93
1. sprat	1172,35	145,04	-	2,40	-	-	-	492,15	1811,94
2. sprat	1164,44	147,34	-	2,40	-	-	-	42,51	1356,69
3. sprat	1035,54	135,50	-	2,40	312,60	-	-	42,55	1528,59
4. sprat	816,18	91,51	-	2,40	-	85,88	200,83	303,68	1500,48
5. sprat	627,12	87,40	-	2,40	-	70,51	-	225,40	1012,83
NADZ.	5854,57	606,79	952,59	14,40	312,60	156,39	200,83	1106,29	9204,46
UKUPNO BRUTO POVRŠINE (m ²)									11689,61
UKUPNO BCRP POVRŠINE (m ²) (korisno+terase)									6458,36

LEGENDA:

- 2.655 Tačka geodetske mreže
- Listopadno drvo
- Palma
- Bor
- Maslina
- Drveni stub
- Šaht
- Slivnik
- Stub rasvete
- Saobraćajni znak
- Bilbord
- Denivelisani zid
- Zid
- Žičana ograda
- Metana ograda
- Potok
- Česma
- Bunar
- Hidrant

- 566 Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele

OBJEKAT: Objekat mješovite namjene
APARTMANSKO-POSLOVNI KOMPLEKS

INVESTITOR: CENTURION INVESTMENT
& DEVELOPMENT d.o.o. Bar,
Bulevar Revolucije 1 B4, Bar, Crna Gora

LOKACIJA: DSL ARSENAL, ZONA 5, PM1,
Urbanističke parcele 2-5, 2-6, 2-7,
TIVAT, CRNA GORA

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA

PRILOG: SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA
OSNOVOM KROVA

DATUM: april 2020.

RAZMJERA: 1:500

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

AUTORI: MLADEN KREKIĆ, dott. Arch.
VLADIMIR LOJANICA, prof. arh.

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