

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI
PROCJENE UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: "ALART INTERNATIONAL CG", d.o.o. - BUDVA

OBJEKAT: KOMPLEKS OBJEKATA

MJESTO: PODA, HERCEG NOVI

novembar 2016. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Nosioc projekta: **"ALART INTERNATIONAL CG" d.o.o. BUDVA**

Odgovorno lice: Zdravko Lakić

Kontakt osoba: Zdravko Lakić, Nikola Bulajić

Adresa: Budva, Tološki put bb

Broj telefona: **078/502-616, 069/309-590**

e-mail: lakicmelena@mail.ru, arhitektonika.nk@gmail.com

Naziv Projekta:

KOMPLEKS OBJEKATA

Lokacija: Poda, Herceg Novi

Podgorica, novembar 2016. god.

2. Opis lokacije

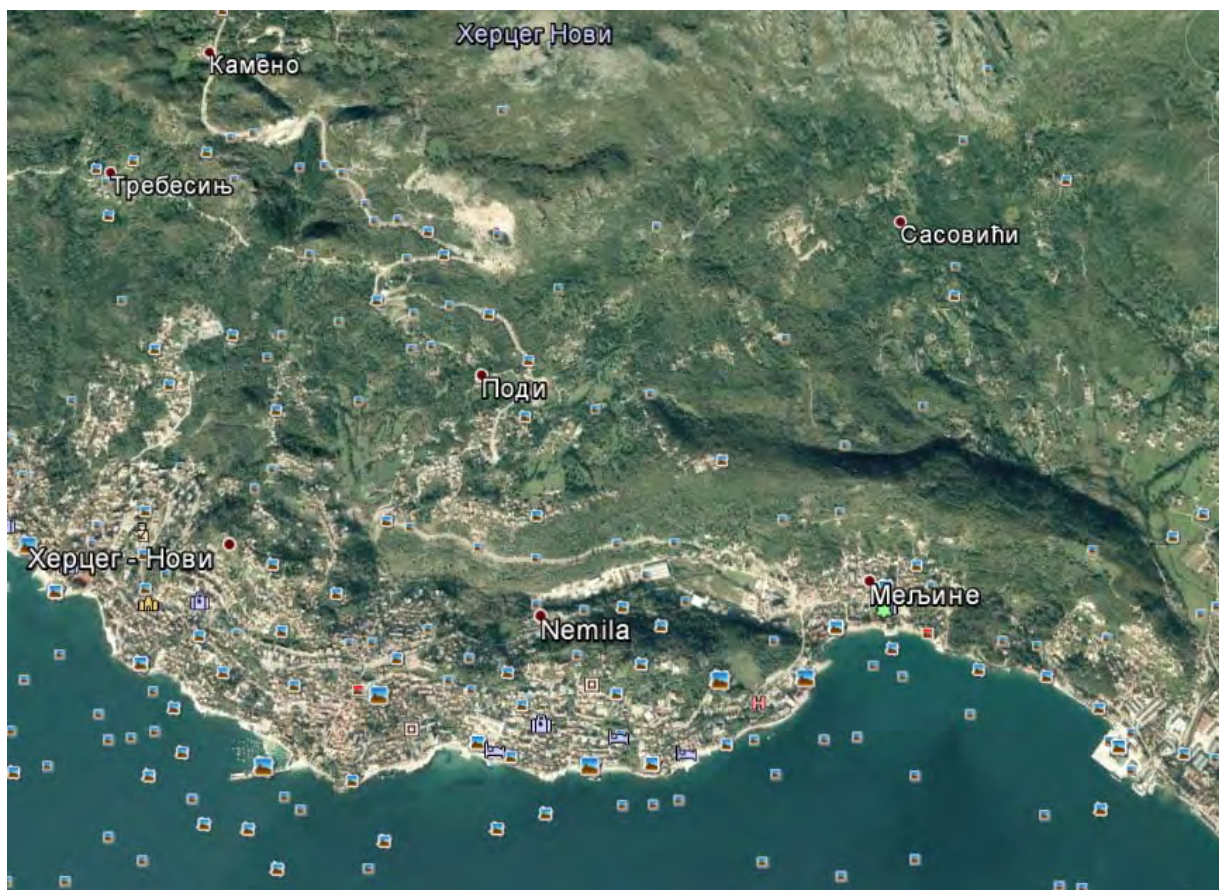
Izgradnja kompleksa objekata, planirana je na urbanističkoj parceli UP 88, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, KO Podi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podi", Opština Herceg Novi.

Geografski položaj lokacije objekta prikazan je na slici 1, a na slici 2. prikazana je lokacija objekta i njena uža okolina.

Lokacija objekta, nalaze se u mjestu Podi iznad Herceg Novog, nepravilnog je oblika, a površina urbanističke parcele UP 88 iznosi 4.487,90 m².

Teren je travnata površina u nagibu prema jugu, odnosno prema morskoj obali (slika 3.).

Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa lokalnog asfaltnog puta, koji se odvaja od regionalnog puta Meljine-Trebinje.



Slika 1. Geografski položaj lokacije



Slika 2. Lokacija objekta (označena strelicom) i njena uža okolina



Slika 3. Postojeći izgled lokacije objekta (pogled sa sjeverne strane)

U morfološkom pogledu šire područje lokacije pripada zaleđu Herceg Novog. Odlikuje se izrazitim, lako uočljivim strukturnim elementima, djelimično antropogeno izmijenjene urbanizovane teritorije, a u njegovom pejzažu uočava se kontrast mora, a u zaleđu uzvišenja, tj. planine.

Kao posledica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, reljefa i klime na širem području Herceg Novog formiralo se nekoliko tipova zemljišta među kojima dominiraju crvenica (terra rosa), smeđe primorska na flišu, aluvijalna i antropogena zemljišta.

Geološku građu ovog prostora pretežno čine karbonatno stijenske mase trijaskе, jurske, kredne starosti, predstavljene krečnjacima, dolomitskim krečnjacima i dolomitima, kao i sedimentima kredno-paleogenog i gornjeg eocena fliša. Po litološkom sastavu to su uglavnom flišni sedimenti i krečnjaci, a po starosti pripadaju srednjem i gornjem trijasku.

Sa hidrogeološkog aspekta predmetnu lokaciju odnosno priobalni prostor izgrađuju stijene intergranularne poroznosti, što potvrđuje prisustvo većeg broja površinskih vodotoka u vidu rečica, potoka i drenažnih kanala.

Prema karti seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore (B.Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9^o MCS skale.

Područje Herceg Novog i okoline nalazi se u zoni u kojoj vladaju mediteranski klimatski uslovi modifikovani lokalnim faktorima. Ovu zonu odlikuju suva i topla ljeta. Sam Herceg Novi ima specifičnu mikro klimu koja je uslovljena izuzetno dobrom južnom ekspozicijom, blizinom mora, krečnjačkom podlogom i planinskim zaleđem, koje sprečava prodor hladnih vazdušnih masa.

Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 18,1 °C, dok je srednja mjesečna temperatura atmosferskog vazduha najviša u avgustu (24-25 °C), a najniža je u januaru (8-9 °C). U ljetnjem periodu moguće su temperature vazduha i preko 30° C tokom dana.

Ovo područje ima minimum padavina tokom ljetnjeg perioda i maksimum tokom hladnog perioda godine. Hladni period, novembar-decembar-januar, daje preko 30% godišnjih količina padavina. Sušni periodi su veoma česti, u toku ljetnjeg perioda. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1940 mm.

Režim vjetra na lokaciji se karakteriše prisustvom vjetrova sjevernog, južnog i zapadnog pravca. Relativna vlažnost atmosferskog vazduha najveća je u novembru i decembru, a najmanja u ljetnjem periodu.

U opštini Herceg Novi nalazi se veliki broj zaštićenih objekata i dobara iz kulturno istorijske baštine, a u dijelu uže zone gdje se nalazi lokacija za izgradnju predmetnog objekta nema zaštićenih objekata i dobara iz kulturno istorijske baštine.

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

Okolinu predmetne lokacije karakteriše određeni fond biljnih vrsta u kojoj preovlađuju različitih fluorističkih elemenata makije koje su rasprostranjeni na najnižim polžajima eumediteranskog područja. Obeležje ovog područja je prisustvo određenog broja aromatičnih i ljekovitih biljaka.

U okruženju lokacije nijesu registrovane bilo kakve zaštićene zajednice. Od životinjskih vrsta najprisutniji su insekti i gmizavci.

Šire okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta ne pripada gusto naseljenom području. Međutim, u toku turističke sezone, broj posjetilaca ovom kraju se povećava, zbog njegove atraktivnosti, kao i određenog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

Na lokaciji i njenoj užoj okolini nema površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 1.000 m vazdušnom linijom.

U samom okruženju lokacije sa istočne i zapadne strane nalaze se zelene površine djelimično obrasle određenim brojem biljnih vrsta, dok se sa sjeverne i južne strane nalazi nekoliko individualnih stambenih objekata.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolini postoji prilazna saobraćajnica, vodovodna i kanalizaciona mreža na udaljenosti od 200 m, elektroenergetska mreža i TT mreža.

3. Karakteristike projekta

Od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 02-3-350-266/2013 od 10.07.2013 godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju kompleksa objekata.

UTU su dati u prilogu.

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta, novoprojektovani stambeno poslovni kompleks čine tri zgrade (lamela) "A", "B" i "C", pri čemu su lamela "B" i "C" dio jedinstvene arhitektonske cjeline dilataciono podijeljene, dok je lamela "A" toplim mostom – pasarelom vezana sa lamelom "B" na posljednje dvije etaže. Kompleks čini arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu.

Predviđena spratnost objekta je:

- Lamela "A": Su(G)+Pr+2+Pk (suteren, prizemlje, dva sprata i potkrovlje) i
- Lamela "B" i "C": Pr+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje).

Lamela "A"

Lamela "A" funkcionalno je riješena kao stambeno-poslovna zgrada, sa jednim ulazom u vidu centralnog hola od koga se pružaju dva hodnika u dva polusimetrična krila zgrade. U okviru centralnog hola – jezgra se nalazi glavno stepenište i putnički lift. Hol je zenitalno – prirodno osvijetljen preko lanterne na krovu objekta. Lamela je na parceli postavljena krajnje sjeverno i orijentisana tako da veći broj stanova (oko 75%) bude orijentisan južno, tj. prema moru. Sve etaže zgrade su pristupačne licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Suteren (garaža) je djelimično ukopani dio objekta, tj. ukopan je sa tri strane dok je jedna-prema DUP-om definisanoj saobraćajnici van terena i omogućava kolsku komunikaciju. Garaža posjeduje 28 mjesta za automobile (od čega su tri mjesta za lica sa invaliditetom i dva mjesta za dogovorno – terminsko parkiranje) i cca. 5 mjesta za ostavljanje bicikala / motocikala, kao i prateće tehničke prostorije. Garaža je komunikaciono vezana sa ostatkom zgrade liftom, vanjskim stepeništem i glavnim ulazom.

Prizemlje je u cjelosti organizovano kao poslovno (poslovanje i administracija) u okviru 14 poslovnih jedinica. Sve jedinice imaju obezbjeđene ulaze iz centralnog koridora-hodnika, kao i sa nivoa terena pojedinačno osim dvije jedinice koje imaju ulaze direktno sa partera.

Prvi sprat je riješen kombinovano, tj. sadrži 5 poslovnih i 7 stambenih jedinica. Svi stanovi i poslovni prostori imaju izlaze na terase (i francuske balkone).

Drugi sprat je takođe riješen kombinovano, tj. sadrži 5 poslovnih i 7 stambenih jedinica. Svi stanovi i poslovni prostori imaju izlaze na terase. Na ovom nivou se nalazi topla veza-pasarela koja povezuje lamelu "A" sa lamelom "B".

Potkrovlje je riješeno kao dominantno stambeno, sa 2 poslovne jedinice površine. Na ovom nivou takođe se nalazi topla veza – pasarela koja povezuje lamelu "A" sa lamelom "B".

Lamela "B" i "C"

Lamela "B" i "C" čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu, tj. jedan objekat je dilataciono razdvojen iz konstruktivnih razloga. Lamela čine zgradu testeraste geometrije osnove iz razloga bolje orijentacije stambenih i poslovnih jedinica, tj. njihovoj boljoj insolaciji i orijentaciji prema jugu, tj. prema moru. Zgrada ima dva ulaza, jedan po lameli, sa galerijskim otvorenim natkrivenim hodnicima formiranim na način da se što više stambenih/poslovnih jedinica povoljno

orijentiše prema moru (postignuto je da cca. 80% stanova/poslovnih prostora ima direktan pogled na more).

Prizemlje obje lamele, kao i drugi sprat i potkrovlje lamele "B" su pristupačne licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom. Prizemlje je pristupačno direktno, dok su drugi sprat i potkrovlje lamele "B" pristupačni indirektno – preko pasarele / veze sa lamelom "A" koja je opremljena putničkim liftom.

Prizemlje je u cjelosti organizovano kao poslovno (poslovanje i administracija) u okviru 11 poslovnih jedinica. Sve jedinice imaju obezbjeđene ulaze iz centralnog koridora – hodnika, kao i sa nivoa terena pojedinačno osim dvije jedinice koje imaju ulaze direktno sa partera.

Prvi sprat je riješen kombinovano, tj. sadrži 6 poslovnih i 6 stambenih jedinica. Svi stanovi i poslovni prostori imaju izlaze na terase i dobru insolaciju u zavisnosti od orijentacije;

Drugi sprat je riješen kombinovano, tj. sadrži 3 poslovne i 9 stambenih jedinica. Svi stanovi i poslovni prostori imaju izlaze na terase. Na ovom nivou se nalazi topla veza – pasarela koja povezuje lamelu "B" sa lamelom "A".

Potkrovlje je organizovano u dvije funkcionalne cjeline:

- Stambeno-poslovni dio - lamela "B" i
- Otvoreni bazen sa pratećim prostorijama, za zajedničku upotrebu od strane svih stanara i korisnika poslovnih prostora u okviru kompleksa - lamela "C".

Stambeno – poslovni dio ima 2 poslovne jedinice. Poslovni prostori imaju izlaze na terase. Na ovom nivou takođe se nalazi topla veza-pasarela koja povezuje lamelu "B" sa lamelom "A".

Bazen je dvodubinski (dječiji dio visine 60 cm i dio za odrasle visine 150 cm), prelivni sa kompenzacionim rezervoarom ispod dječijeg dijela. Ulaz na bazen je kontrolisan preko čiste zone -svlačionice sa tuševima i dezinfekcionom barijerom kroz koje se izlazi na terasu koja okružuje bazen i tretira se kao čista zona. Izlaz je preko hodnika fizički potpuno odvojenog od čistog puta. Pomoćne i prateće prostorije bazena su bar, tehnička prostorija bazenske tehnike, ostava rezervne bazenske tehnike i sanitarne hemije kao i priručne ostave.

Površine objekta po etažama su prikazane u tabeli 1.

Tabela 1. Površina objekta po etažama
Lamela "A"

Etaža	Neto (m ²)	Bruto (m ²)
Suteren (garaža)	598,57	649,94
Prizemlje	539,37	631,77
Prvi sprat	641,44	712,49
Drugi sprat	661,11	731,83
Potkrovlje	630,98	718,71
Ukupno	3.071,47	3.444,74

Lamela "B" i "C"

Etaža	Neto (m ²)	Bruto (m ²)
Prizemlje	483,00	547,37
Prvi sprat	594,87	665,81
Drugi sprat	592,84	665,81
Potkrovlje	635,21	709,31
Ukupno	2.305,92	2.588,30

Ukupna neto površina objekta (lamela "A", "B" i "C") iznosi **5.377,39 m²**, a bruto **6.033,04 m²**.

Pojedinačni elementi građevinske konstrukcije projektovani su na sljedeći način:

- **Konstrukcija**, Objekti su u konstruktivnom smislu riješeni kao skeletni sistem sa AB stubovima, gredama i platnima za prijem horizontalnih sila i AB monolitnom pločom debljinom 16 cm (lamela "A") i 14 cm (lamele "B" i "C") kao međuspratnim konstrukcijama. Sva opterećenja objekta prenose se na tlo preko armirano betonske temeljne ploče debljine 40 cm i temeljnih greda.
Međuspratna konstrukcija, je predviđena kao puna monolitna AB ploča.
- **Zidovi**, Svi zidovi objekata se zidaju blokovima od fibropjenobetona. Fasadni i unutrašnji zidovi između stanova i poslovnih prostora su dimenzija 20 x 20 x 60 cm, dok su pregradni zidovi dimenzija 10 x 20 x 60 cm.
Obrada svih fasadnih zidova (armiranobetonskih i zidanih) je termoizolaciona tankoslojna kompaktna fasada ("demit" ili sl.) debljine 3 cm finalno obrađena dekorativnim zaribanim malterom ("bavalit" ili sl.).
Unutrašnji zidovi zone stanovanja i svih ostalih pratećih prostorija, osim delova zidova kuhinje i zidova kupatila su malterisani produžnim mašinskim malterom, dok su zidovi kuhinje i kupatila obloženi keramičkim pločicama.
- **Krovnna konstrukcija**, je kombinovana, u dijelu potkrovlja AB monolitna ploča u skladu sa AB pločama etažama ispod, dok je u dijelu nastavku krovne kosine od pune zidarske visine (270 cm) do sljemena drvena, dvovodni i jednovodni kosi krovovi riješeni kao prosti i na jednostruke i dvostruke prave stolice.
Krov je pokriven mediteran crijepom preko drvene podkonstrukcije. Nagib krovnih ravni je 26°.
- **Podovi**, Keramičke pločice su predviđene u svim prostorijama osim spavaćih soba i dijela kancelarijskih prostorija gdje je predviđen krastov parket prve klase.
- **Stolarija**, Sve fasadne pozicije predviđene su od visokovrijednih PVC petokomornih profila koji moraju da budu odgovarajuće debljine i pojačanih pocinčanim čeličnim profilima. Ispuna je od dvoslojnog stakla.
Unutrašnja vrata su izrađena od čamove građe i obostrano furnirana hrastovim furnirom (ili "kraftmax" finalna obrada).
- **Limarija**, obuhvata postavljanje oluka i olučnih vertikalala, kao i opšivanje ventilacionih kanala. Oluci i olučne vertikale izrađuju se od plastificiranog čeličnog lima.
- **Izolacija**, Hidroizolacija je predviđena na svim podovima u kontaktu sa tlom, svim mokrim čvorovima, kao i rezervna hidroizolacija na krovu (preko podužnih letvi krovne podkonstrukcije u vidu paropropusne membrane).
Hidroizolacija podova i zidova (osim bazenskih) se izvodi fleksibilnim polimercementnim premazom
Ploča i zidovi bazena se izoluju jednoslojnom hidroizolacionom membranom sa ojačanjem na bazi polivinil hlorida (PVC-p) koja se koristi kao lajner za bazene za plivanje.
Termoizolacija predviđena je kao zaštita kako od gubitka toplote tako i od prekomernog zagrevanja što je uslovljeno i klimatskom zonom kao važanim uslovom za obezbeđenje odgovarajućih uslova za život. Kako bi ovi uslovi bili ispunjeni predviđeno je da svi fasadni zidovi budu debljine 20 + 3cm.
U tavanskom prostoru je predviđen sloj termoizolacije mineralnom mekom vunom debljine 5cm.

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora, a sa aspekta ozelenjavanja akcenat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu.

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.

Radi kvalitetnog snabdijevanja kompleksa električnom energijom biće izgrađena nova trafo stanica 10/0,4 kVda zadovolji snagu od 3.723 kVA. Od trafo stanice do priključnog ormara koji će biti postavljen na fasadi objekta prenos električne energije izvršiće se pomoću odgovarajućeg podzemnog kabla

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

Instalacije slabe struje obuhvataju: SKS instalacije, RTV instalacije, video interfonске instalacije, sistem dojava požara, sistem za detekciju ugljen monoksida (CO) i sistem video nadzora.

Sve instalacije će biti urađene prema odgovarajućim projektima.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješten u kontejneru pored objekta.

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:

- grijanje i klimatizacija soba i poslovnih prostora,
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija i
- ventilacija garaže.

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.

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 obezbijedena 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" Herceg Novi.

Na udaljenosti od oko 200 m od urbanističke parcele 88, odnosno lokaciji objekta postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

Da bi se objekat priključio na vodovodnu mrežu, na navedenoj dužini biće izgrađena vodovodna mreža pomoću cijevi PEHD DN 100 mm.

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.

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije, a može se vršiti i po sekcijama.

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

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Sanitarne vode iz svih sanitarnih uređaja odvodće se u gradsku kanalizacionu mrežu.

Pošto se izgrađena kanalizaciona mreža nalazi na udaljenosti 200 m od lokacije objekta to će se izvršiti njeno spajanje sa objektom izgradnjom kanalizacione mreže pomoću cijevi PVC DN 200 mm.

Za kanalizacionu mrežu unutar objekta dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su 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 iz huhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali huhinjski separator radi njihovog odmašćivanja.

Takođe, vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja). Separator će biti smješten u uglu garaže.

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, do izgradnje atmosferske kanalizacione mreže.

Sav materijal od iskopa, kao i 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 komunalnog otpada, 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 kompleksa objekata neće predstavljati bitan izvor zagađivanja životne sredine. Svi efekti se mogu ispoljavati 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 mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta iskopa prilikom prolaska prevoznih sredstava.

Procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području, jer se radi o privremenim radovima, koji vremenski ne traju dugo.

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 karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Tokom izvođenja projekta doći će do uklanjanja podloge zemljišnog pokrivača tj. prostora koje zauzima objekat.

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

Imajući u vidu veličinu podzemne garaže i rad dizel agregat (koji će raditi samo u slučaju nestanka električne energije), njihov uticaj na životnu sredinu, preko emisiju produkta sagorijevanja u atmosferu i povećanja buke neće biti izražen.

Objekat će biti priključen na gradsku kanalizacionu mrežu, tako da sa tog aspekta nema uticaja na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Vode od pranja podova garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja), tako da i one 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.

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.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. U koliko do toga dođe

neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, koja je malo vjerovatna, neophodna je redovna kontrola mehanizacije.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da će se objekat graditi od materijala koji nijesu lako zapaljivi i da se u njemu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara minimalna. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada VIII stepenu **MCS** skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list. RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

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) S obzirom na dimenzije objekta, izvođenje Projekta će imati određeni uticaj na izmjenu topografije. b) Osim zemljišta koje će zauzeti objekat, nema dodatnog korišćenja zemljišta. c) Nema izmjene vodnih tijela, s obzirom da stalnih površinskih ili podzemnih vodotokova na ovoj lokaciji nema.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.
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?	Za određeni vremenski period funkcionisanje objekta će imati određeni uticaj na topografiju, dok na korišćenje zemljišta i izmjenu vodnih tijela neće imati	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.
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, osim u slučaju rušenja, 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, b) ne podrazumijeva korišćenje vode kao prirodnog resursa, izuzimajući vodu koja se koristi za izgradnju objekta c) ne podrazumijeva korišćenje šu-	Posljedica neće biti.

	d) mineralne sirovine?	me 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 ne podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa: a) neće se koristiti zemljište, b) neće se koristiti vode, izuzimajući vodu koja se koristi za potrebe rada objekta, c) neće se koristiti šume, d) neće se koristiti mineralne sirovine	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 proizvodnju, skladištenje i transport materija koji mogu biti štetne po ljudsko zdravlje i 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 građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno elaboratu o uređenju gradilišta, b) Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće, c) Prestanak funkcionisanja projekta neće prouzrokovati nastajanje otpada.	Značajnih posljedica neće biti, obzirom da se sav navedeni komunalni otpad u fazi izgradnje i komunalni otpad koji nastaje uslijed funkcionisanja predaje nadležnom komunalnom preduzeću.
8	Da li će pri izvodjenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh: a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?	a) Tokom izgradnje objekta, posebno u pripremnom periodu, uslijed 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	Neće imati značajne posljedice po životnu sredinu, s obzirom na mali broj dana koliko je predviđeno za rad građevinske operative u pripreмној fazi

		vazduh neprijatnih mirisa.	
9	<p>Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <p>a) zagađujućih materija, b) opasnih i otrovnih materija, c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>a) Tokom funkcionisanja projekta u vazduhu nema emitovanja zagađujućih materija, b) Nema emitovanja opasnih i otrovnih materija, c) Nema emitovanja neprijatnih mirisa.</p>	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
10	<p>Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati:</p> <p>a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera – samo na lokaliu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektromagnetnog zračenja neće biti.	Neće imati značajnih posljedica na životnu sredinu, imajući u vidu da je povećanje nivoa buke i vibracije ograničeno na lokaliu gradilišta, a radovi će se izvoditi van turističke sezone.
11	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati:</p> <p>a) buku, b) vibracije, c) emitovanje svjetlosti, d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetnog zračenja neće biti.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.
12	<p>Da li će izvodjenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:</p> <p>a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p>	Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
13	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama:</p> <p>a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p>	Funkcionisanje projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda. Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se sav otpad odlaže kao komunalni i propisno odvodi iz kontejnera.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
14	Da li će prestanak funkcionisanja projekta	Prestanak funkcionisanja projekta ne može dovesti do kontaminacije	Posljedica po životnu sredinu neće biti.

	<p>prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama</p> <ol style="list-style-type: none"> zemljišta, površinskih voda, podzemnih voda? 	<p>zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda, pošto nema zagađujućih materija.</p>	
15	<p>Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom:</p> <ol style="list-style-type: none"> izvođenja projekta, funkcionisanja projekta, prestanka funkcionisanja projekta? 	<p>Rizik od akcidenta postoji samo u fazi izvođenja projekta (curenja dizel goriva iz rezervoara građevinskih mašina). U toku funkcionisanja projekta i prestanku funkcionisanja ne postoji rizik od akcidenta u normalnim uslovima rada objekta.</p>	<p>Nema značajnih posljedica po životnu sredinu.</p>
16	<p>Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u:</p> <ol style="list-style-type: none"> demografskom smislu, tradicionalnom načinu života, zapošljavanju, drugo? 	<p>Projekat ne može dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, sem što će u toku funkcionisanja u njemu stanovat veliki broj ljudi i biće zaposlen određeni broj ljudi.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
17	<p>Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslijediti, koji bi mogli dovesti do posljedica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim, postojećim ili planiranim aktivnostima:</p> <ol style="list-style-type: none"> na lokaciji, 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 njenom okruženju.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
18	<p>Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <ol style="list-style-type: none"> ekoloških, prirodnih, pejzažnih, istorijskih, kulturnih ili drugih vrijednosti? 	<p>Lokacija na kojoj se nalazi objekat nije zaštićena po bilo kom navedeno segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati štetne posljedice.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
19	<p>Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti</p>		

	<p>zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po 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? 	U blizini lokacije nema područja koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
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? 	Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvare, vodotoci ni šume.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
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? 	U okolini lokacije nema osjetljivih područja koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta,	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
22	<p>Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, leženje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	Na predmetnoj lokaciji i njenoj blizini ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.	Posljedica po životnu sredinu neće biti.
23	Da li postoje površinske ili	Na lokaciji i njenom užem okruženju	Posljedica po životnu

	podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem Projekta: a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	ne postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta	sredinu neće biti.
24.	Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem Projekta a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Ne predmetnoj lokaciji i u njenom užem okruženju ne postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti.	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?	Na lokaciji i njenom užem okruženju ne postoje objekti koji se koriste za rekreaciju.	Posljedica na životnu 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 a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Ne postoje transportni pravci koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta.	Neće biti posljedica po životnu sredinu.
27.	Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?	Projekat se planira na prostoru koji neće biti vidljiv velikom broju ljudi, jer uža okolina lokacije nije gusto naseljena.	Posljedicama na životnu 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 široj okolini lokacije nema područja od istorijskog i kulturnog značaja koja 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	Projekat se planira na lokaciji, koja je zelena površina, i koja će zbog izgradnje objekta biti zauzete.	Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.

	površina?		
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? 	<p>Na predmetnoj lokaciji zemljište se dijelom koristi za ugostiteljske i turističke potrebe, jer se na njemu nalaze jedan veći objekat na tri sprata i nekoliko manjih.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.</p>
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? 	<p>U šitnoj okolini lokaciji zemljišta se u najvećoj mjeri koristi za izgradnju individualnih stambenih i turističkih objekata.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
33	<p>Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom?</p>	<p>Projekat je u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
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"> a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije? 	<p>Na lokaciji i u njenom okruženju ne postoje područja sa velikom gustom naseljenosti i izgrađenosti.</p>	<p>Značajnih posljedica po životnu sredinu neće imati.</p>

35	<p>Da li se na lokaciji nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) 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"> a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično? 	<p>U blizini lokacije se ne nalaze specifični (osjetljivi) 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>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</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"> a) podzemne vode, b) površinske vode, 	<p>U blizini lokacije nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) 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? 	<p>Područja koja već trpe veća zagađenja na lokaciji niti u njenom bližem okruženju nema.</p>	<p>Neće biti posljedica po životnu sredinu.</p>
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? 	<p>Lokacija je podložna zemljotresima (kao i kompletno primorsko područje Crne Gore). Proračun za objekat je rađen na deveti stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ostali navedeni uticaji nijesu karakteristični za predmetnu lokaciju.</p>	<p>Jaki zemljotres bi mogao prouzrokovati određene posljedice.</p>

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

Izgradnja kompleksa objekata, planirana je na urbanističkoj parceli UP 88, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela br. 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, KO Podi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Podi", Opština Herceg Novom.

Lokacija objekta, nalaze se u mjestu Podi iznad Herceg Novog, nepravilnog je oblika, a površina urbanističke parcele UP 88 iznosi 4.487,90 m².

Teren je travnata površina u nagibu prema jugu, odnosno prema morskoj obali (slika 3.).

Prilaz lokaciji je obezbijeđen sa lokalnog asfaltnog puta, koji se odvaja od regionalnog puta Meljine-Trebinje.

Od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 02-3-350-266/2013 od 10.07.2013 godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju kompleksa objekata.

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta, novoprojektovani stambeno poslovni kompleks čine tri zgrade (lamelle) "A", "B" i "C", pri čemu su lamelle "B" i "C" dio jedinstvene arhitektonske cjeline dilataciono podijeljene, dok je lamela "A" toplim mostom – pasarelom vezana sa lamelom "B" na posljednje dvije etaže. Kompleks čini arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu.

Lamela "A" funkcionalno je riješena kao stambeno-poslovna zgrada spratnosti Su(G)+Pr+2+Pk (suteran, prizemlje, dva sprata i potkrovlje), sa jednim ulazom u vidu centralnog hola od koga se pružaju dva hodnika u dva polusimetrična krila zgrade. Sve etaže zgrade su pristupačne licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Suteran (garaža) posjeduje 28 mjesta za automobile (od čega su tri mjesta za lica sa invaliditetom i dva mjesta za dogovorno – terminsko parkiranje) i cca. 5 mjesta za ostavljanje bicikala / motocikala, kao i prateće tehničke prostorije.

Prizemlje je u cjelosti organizovano kao poslovno-poslovanje i administracija u okviru 14 poslovnih jedinica. Prvi sprat je riješen kombinovano, tj. sadrži 5 poslovnih i 7 stambenih jedinica. Drugi sprat je takođe riješen kombinovano, tj. sadrži 5 poslovnih i 7 stambenih jedinica. Na ovom nivou se nalazi topla veza-pasarela koja povezuje lamelu "A" sa lamelom "B".

Potkrovlje je riješeno kao dominantno stambeno, sa dvije poslovne jedinice. Na ovom nivou takođe se nalazi topla veza-pasarela koja povezuje lamelu "A" sa lamelom "B".

Lamela "B" i "C" čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu, tj. jedan objekat je dilataciono razdvojen iz konstruktivnih razloga. Zgrada ima dva ulaza, jedan po lameli, sa galerijskim otvorenim natkrivenim hodnicima formiranim na način da se što više stambenih/poslovnih jedinica povoljno orijentiše prema moru.

Prizemlje obje lamelle, kao i drugi sprat i potkrovlje lamelle "B" su pristupačne licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Prizemlje je u cjelosti organizovano kao poslovno-poslovanje i administracija u okviru 11 poslovnih jedinica. Prvi sprat je riješen kombinovano, tj. sadrži 6 poslovnih i 6 stambenih jedinica. Drugi sprat je riješen kombinovano, tj. sadrži 3 poslovne i 9 stambenih jedinica. Potkrovlje je organizovano u dvije funkcionalne cjeline: Stambeno-poslovni dio - lamela "B" i Otvoreni bazen sa pratećim prostorijama, za zajedničku upotrebu od strane svih stanara i korisnika poslovnih prostora u okviru kompleksa - lamela "C".

Ukupna neto površina objekta (lamela "A", "B" i "C") iznosi 5.377,39 m², a bruto 6.033,04 m².

Slobodne površine lokacije biće kultivisane prema projektu uređenja prostora, a sa aspekta ozelenjavanja akcentat će se dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podnevlja.

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.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije slabe struje.

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

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije.

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

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

Sanitarne vode iz svih sanitarnih uređaja odvođiće se u gradsku kanalizacionu mrežu.

Vode od pranja podova garaža, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u upojni bunar propuštaće se kroz separator gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

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

Materijal od iskopa, kao i 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.

Predložena rješenja pri izgradnji objekata obezbijavaju da negativni efekti neće biti ispoljeni, izuzimajući uklanjanja zemljišnog pokrivača sa lokacije, kao i prisutnih biljnih vrsta i povremenu buku koju izaziva rad građevinskih mašina.

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža

Objekat će biti priključen na gradsku kanalizacionu mrežu, tako da sa tog aspekta nema uticaja na zagađenje zemljišta i podzemnih voda. Neće biti nikakvog odlaganja otpada na predmetnoj lokaciji, a samim tim ni posebnog uticaja na životnu sredinu po tom osnovu.

U toku eksploatacije objekta negativan uticaj na životnu sredinu mogu u određenoj mjeri izazvati motorna vozila preko emisiju produkta sagorijevanja u atmosferu i povećanja buke.

Uticaj na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, 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.

CRNA GORA

OPŠTINA HERCEG-NOVI

-Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju -

Broj: 02-3-350-266/2013

Herceg-Novi, 10.07.2013. godine

D.O.O. "ALART INTERNATIONAL CG"

BUDVA

Tološki put bb

Na osnovu člana 62a i člana 117 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), Odluke o pomoćnim objektima („Sl.list CG”, o.p.br. 8/10) i uvida u **Detaljni urbanistički plan „Podi”** ("Sl. list CG", op. prop. broj 11/13), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg-Novi izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju kompleksa objekata, maksimalno dozvoljene spratnosti do četiri etaže, u zoni „MN”- površina mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 88 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj: 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9, kao i katastarskih parcela broj 1868/7 i 1868/8, sve K.O. Podi u Herceg Novom.

Napomena: Prva faza realizacije DUP-a „Podi” treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora, što podrazumijeva izgradnju saobraćajnica i uspostavljanje veze sa gradskom infrastrukturnom mrežom (str. 63 tekstualnog dijela DUP-a) .

Na osnovu izloženog, potrebno je , do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole prema ovim urbanističko-tehničkim uslovima, pribaviti pravosnažnu građevinsku dozvolu za infrastrukturno opremanje predmetne parcele , po utvrđenoj zakonskoj proceduri.

A) OSNOV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

1. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Kopija katastarskog plana br. 003839 za kat.parcele br. 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, sve K.O. Podi od 28.02.2013.g. izdata od Uprave za nekretnine Podgorica-PJ Herceg Novi u formi originala, razmjere R-1:2500 ;
- Original Geodetske situacije terena za katastarske parcele broj: 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, sve K.O. Podi , R-1:400, koja je izrađena od „GEOERC” D.O.O. Herceg Novi dana 15.04.2013.g., sa CD-om ;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 897 koji je izdat od Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi na dan 10.04.2013.godine pod brojem 109-956-1-2224/2013, a kojim se dokazuje da „ALART INTERNATIONAL CG” D.O.O.Budva ima vlasništvo sa 1/1 obima prava na zemljištu katastarske parcele broj 1867 K.O. Podi u površini od **1337 m2**, bez tereta i ograničenja. Na predmetnoj parceli nema upisanih objekata;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 903 koji je izdat od Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi na dan 10.04.2013.godine pod brojem 109-956-1-2225/2013, a kojim se dokazuje da „ALART INTERNATIONAL CG” D.O.O.Budva ima vlasništvo sa 1/1 obima prava na zemljištu katastarskih parcela broj : 1868/8 (u površini od **433 m2**), 1868/9 (u površini od **465 m2**) i 1868/7 (u površini od **426m2**), sve K.O. Podi, ukupne površine **1324 m2** bez tereta i ograničenja. Na predmetnim parcelama nema upisanih objekata;
- Original Prepisa lista nepokretnosti br. 1221 koji je izdat od Uprave za nekretnine Podgorica - PJ Herceg Novi na dan 10.04.2013.godine pod brojem 109-956-1-2226/2013, a kojim se dokazuje da „ALART INTERNATIONAL CG” D.O.O.Budva ima vlasništvo sa 1/1 obima prava na zemljištu katastarskih parcela broj : 1868/1 (u površini od **403 m2**), 1868/10 (u površini od **356 m2**), 1868/11 (u površini od **390 m2**), 1868/12 (u površini od **368 m2**), 1868/14 (u površini od **345 m2**), 1868/15 (u površini od **395 m2**) i 1868/13 (u površini od **356 m2**), ukupne površine **2613 m2**, sve K.O. Podi, bez tereta i ograničenja. Na predmetnim parcelama nema upisanih objekata;

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE – OPŠTI USLOVI :

2a : IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA I ŠIRE TERITORIJALNE CJELINE:

Uvidom u Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list CG”, o.p.br. 7/09), karta br. 4: *Namjena prostora* , što odgovara listu 7 : „*Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi*” (PPOHN) grafičkog priloga izvoda iz DUP-a „Podi” (“Sl. list CG”, op. prop. broj 11/13), utvrđeno je da se katastarske parcele broj: 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, sve K.O. Podi nalaze u zoni „*urbanog područja - područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera*”, koje je označeno u granicama područja „*prioritetnog za uređenje zemljišta*”.

2b : IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE KOJA DETALJNO RAZRAĐUJE PREDMETNU LOKACIJU:

- 1) SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA –DUP-a „PODI” („Sl.list CG”, o.p.br. 11/13), OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA (poglavlje 5 tekstualnog dijela plana) :
 - Predmetni prostor je planski tretiran kao cjelina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potreba dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Intervencije u prostoru obuhvataju rekonstrukciju postojećih objekata i celina, formiranje novih zona kroz izgradnju u tradicionalnom maniru kao i potpuno novu izgradnju kao popunu na prostorima koji ne predstavljaju ograničenja i u okviru kojih postoje izgrađeni objekti.
 - Osnovne smjernice ovim su Planom detaljno razrađene i definisane, te predstavljaju polaznu osnovu u definisanju urbanističko-tehničkih uslova za svaki pojedini objekat, kao konačne informacije za projektovanje. Parametre, utvrđene ovim Planom, je neophodno primijeniti u urbanističko-tehničkim uslovima za svaki planirani objekat.
 - Prva faza realizacije DUP-a „Podi” treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora, što podrazumijeva izgradnju saobraćajnica i uspostavljanje veze sa gradskom infrastrukturnom mrežom (str. 63 tekstualnog dijela DUP-a) .
 - **Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.**
 - Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeća parcelacija je maksimalno zadržana a preparcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno velikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju.
 - Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300 m². Postojeće parcele koje su manje od 300m² a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata.
 - Minimalna širina parcele za postavljanje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbjednosti.
 - Parcelacija je definisana Planom parcelacije.
 - Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.
 - Regulaciju u smislu visine objekta, naziva i tretmana etaža, podkrovlja sprovoditi u skladu sa urbanističkim pravilima datim u PPO Herceg Novi.
 - Spratnost novoplaniranih objekata zadata je kao maksimalna uslovima plana.
 - **Pomoćne objekte postavljati u skladu sa opštinskom Odlukom o pomoćnim objektima („Sl.list CG”, o.p.br. 8/10).**
- 2) IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE –DUP-a „PODI” („Sl.list CG”, o.p.br. 11/13), USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA:
 - Na osnovu grafičkih priloga izvoda iz **Detaljnog urbanističkog plana „Podi”** („Sl.list CG”, o.p.br. 11/13), list br. 27: *Plan namjene površina*, list br. 28: *Plan saobraćaja, nivelacije i*

regulacije, list br. 29: Plan parcelacije, regulacije i UTU i list br. 30: Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, veliki dijelovi katastarskih parcela broj : 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9, kao i cijele katastarske parcele broj 1868/7 i 1868/8, sve K.O. Podi čine novoformiranu urbanističku parcelu **UP 88** čije su granice ovim planom definisane koordinatama tjemena graničnih tačaka (tačke br.:396, 397, 398, 401, 399, 400, 324, 317, 318, 312, 306, 307, 302, 300, 408, 407, 406, 405, 404, 403 i 402) u površini od 4488 m². UP 88 se nalazi u **zoni „MN”-površina mješovite namjene.**

Napomena: preostali dijelovi katastarskih parcela br.:1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14 i 1868/15 , sve k.O. Podi, ulaze u sastav planom predviđene saobraćajnice oznake F-F, koja je predviđena sa zapadne strane UP 88.

Preostali dijelovi katastarskih parcela br.:1868/1, 1867 i 1868/9 , sve K.O. Podi, ulaze u sastav planom predviđene saobraćajnice oznake E-E, koja je predviđena sa južne strane UP 88.

Jugoistočni dio kat.parcele broj 1868/9 K.O. Podi ulazi u zonu „IOE”- površine elektroenergetske infrastrukture i čini **UP 373**.

➤ Za izgradnju objekata u predmetnoj zoni su tekstualnim dijelom navedene planske dokumentacije definisani sledeći **opšti urbanistički parametri** (Uslovi za izgradnju objekata u zoni mješovite namjene, str. 87-88 tekstualnog dijela plana):

- U okviru ove namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera a prije svega sadržaja koji su u funkciji turizma
- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Dati uslovi važe za izgradnju novih objekata, svi postojeći objekti koji su evidentirani na terenu kao takvi se mogu zadržati i funkcionalno i prostorno, dopunom sadržaja uklopiti u okruženje. Postojeći objekti bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture mogu se zadržati bez obzira da li su prekoračili zadate urbanističke parametre i na njima su moguće intervencije u smislu tekućeg održavanja ili završetka prema tehničkoj dokumentaciji po kojoj je objekat započet. Postojeći objekti koji su prepoznati kao objekti tradicionalne arhitekture mogu se rekonstruisati u skladu sa uslovima za rekonstrukciju objekta tradicionalne gradnje a funkcionalno uklopiti u kompleks u okviru koga egzistiraju.
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili formirati kompleks ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline (vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.
- Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smjernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje a koje prati zadanu namjenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane idr.)
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele: 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti je: 1.2
- Maksimalna spratnost do 4 etaže.
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U grafičkim priložima date su zone gradnje u okviru kojih se mogu postavljati objekti ili organizovati kompleksi.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primjenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka. Za postojeće objekte koji su u izgradnji kroz izradu tehničke dokumentacije za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni

mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponirani u cjelokupnu organizaciju uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

2c : OPŠTI USLOVI ZA POMOĆNE OBJEKTE :

- **Odlukom o pomoćnim objektima** („Sl.list CG”, o.p.br. 8/10), određuju se vrste pomoćnih objekata, utvrđuju uslovi i postupak za izgradnju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Herceg Novi.
- Pomoćni objekti se grade unutar građevinskog područja naselja u okvirima urbanističke (katastarske) parcele uz osnovni objekat kome i služe;
 - Pomoćni objekti u smislu ove odluke se svrstavaju u tri kategorije:
 1. Pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom: garaže, ostave za alat i drva, ljetnje kuhinje, spremišta, magacini i slični objekti;
 2. Pomoćni objekti infrastrukture: cistijerne za vodu, rezervoari, bunari, bistijerne, šahtovi, septičke jame, kotlarnice i sl.;
 3. pomoćni objekti uređenja terena: ograde, fontane, otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom, urbani mobilijar, potporni zidovi i zidići, nadstrešnice, pergole i slični objekti.
 - Dozvoljena je izgradnja jednog pomoćnog objekta prve kategorije i više pomoćnih objekata druge i treće kategorije uz uslov zadovoljenja svih urbanističkih parametara zadatih planskim dokumentom;
 - **Pomoćni objekti prve kategorije** : mogu imati maksimalnu spratnost P (prizemlje) ili ukoliko je teren u nagibu S (suteran) i maksimalnu BRGP od 50 m². Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnim objektima je 2,60 m. Krov može biti ravan (prohodan ili neprohodan) ili kos nagiba do 26 stepeni. Minimalna udaljenost pomoćnih objekata iznosi 1,50 m od granica ka susjednim parcelama.
 - **Pomoćni objekti treće kategorije** mogu se graditi na sledeći način:
 - **ograde** se postavljaju unutar urbanističke parcele, poštujući ambijentalne vrijednosti lokacije. Maksimalna visina ograde prema javnoj površini je 1,50 m, dok prema susjednim parcelama može imati visinu do 1,80 m. Materijali ograde mogu biti kombinacija kamena, betona i metala ili zelena „živa” ograda. Zabranjuje se izvođenje pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge ograde koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline.
 - **Potporni i ogradni zidovi** moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Masimalna visina potpornih zidova može biti do 3,00 m. Prema javnoj površini, potporni zid mora biti obložen kamenom. Nije dozvoljeno građenje ogradnih zidova duž saobraćajnica, uz ivicu kolovoza.
 - **Nadstrešnice, pergole** i slični pomoćni objekti se grade od prirodnih materijala i moraju biti izrađeni u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije.
 - **Otvoreni (nenatkriveni) bazen** ulazi u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine, prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti, ali ipropisanog indeksa zauzetosti.
 - Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti ni natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse. (str. 29 tekstualnog dijela DUP-a).

3. IZVOD IZ ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH AKATA :

- **Čl. 58 stav 1 i stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata** („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) propisuju da je „urbanistička parcela dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta“.
- **Čl. 59** propisuje da je »vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele, prema planu parcelacije«.
- **Čl. 60** istog zakona precizira da je »Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjericama utvrđenim planskim dokumentom . Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urabanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.«
- **Čl. 1 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju** („Sl.list CG”, o.p.br. 35/09) „utvrđuju se opšti uslovi za sprovođenje Prostornog plana Opštine Herceg Novi na Generalni urbanistički plan (uključujući i njegove izmjene i dopune) za djelove koji su usaglašeni sa prostornim planom Opštine Herceg Novi i važeće detaljne urbanističke planove izuzev zaštićenih zona i pojedinačno zaštićenih objekata u okviru istih.”
- **Čl. 7 Odluke o sprovođenju Prostornog plana Opštine Herceg Novi na važeću plansku dokumentaciju** (»Sl.list CG«,o.p.br. 35/09) propisano je » gdje važećim planskim dokumentom nije predviđena mogućnost izgradnje podrumskih etaža, dozvoljava se izgradnja istih prema uslovima iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi«;
- Shodno tekstualnom dijelu Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020.godine („Sl.list

- RCG", o.p.br. 7/09), poglavlje 3.1.12., data je mogućnost formiranja podzemne etaže – podruma. U nadzemne etaže se računaju prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže podrum i suterren.
- Članom 117 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) precizirano je: „Organ lokalne uprave izdaje odobrenje za postavljanje, odnosno građenje: pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta, a grade se na istoj urbanističkoj parceli (barake, garaže, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.)”.
- Članom 6 Odluke o pomoćnim objektima („Sl.list CG”, o.p.br. 8/10) propisano je „Na pomoćne objekte se primjenjuju odredbe važećeg planskog dokumenta, kako u smislu urbanističkih parametara, tako i u smislu udaljenosti od granica parcele. Ukoliko planskim dokumentom neki od parametara nije definisan, primjenjuju se odredbe ove odluke”.

B) USLOVI ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA OBJEKATA – po zahtjevu br.02-3-350-266/2013 od 10.04.2013.g. kojim ste tražili izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog kompleksa na lokaciji kat.parcela br.: 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, sve K.O. Podi u Herceg Novom.

1. PRIRODNI USLOVI (izvod iz PPOHN, kategorija IV):

- nagib terena prema planskom dokumentu-opšte: 30 stepeni za vezane stijene, od 20-25 stepeni za poluvezane stijene i do 10 stepeni za nevezane stijene;
 - nagib terena na konkretnoj lokaciji: prema priloženoj geodetskoj situaciji terena, na predmetnoj UP 88, nagib terena se pruža u pravcu zapad –istok i u karakterističnom presjeku kroz središnji dio parcele u pravcu zapad-istok iznosi cca 4,7 stepeni ;
 - nadmorska visina na urbanističkoj parceli UP 88: od 196.43 m nm (zapadni dio) – 200.93 m nm (istočni dio);
 - dubina do vode: od 0 do 4.0 m i više od 4,00 m;
 - stabilnost terena: stabilan teren i uslovno stabilan
 - nosivost terena: od 7-20 N/cm2 i 20 N/cm2;
- INŽINJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE:
 - Geološka osnova: Teren opštine Herceg Novi je vrlo komplikovane geološke građe ima jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida. Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov strukturni položaj intenzivno je poremećen tektonskim pokretima. Regionalno pomatrano, područje pripada geotehničkoj jedinici Budva-Bar („Cukali zona”), a u zapadnom dijelu jadranske zone. Na ovom području razvijeni su raznovrsni sedimenti Trijasa, Jure, Krede, tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena pokriven je antropogenim naslagama.
 - Opis litološkog sastava : vezane čvrste stijene, poluvezane i nevezane naslage. Prema podacima PPOHN, ovaj lokalitet spada u zonu „Krede” (kalkareniti, laporoviti krečnjaci sa prosljocima rožnaca zatim krečnjaci, dolomiti i laporci u međusobnom smjenjivanju.
 - Hidrogeološka svojstva: u cjelini smjenjivanje vodonepropusnih i vodopropusnih stijenskih masa .Nejednako izražena pukotinska poroznost, a slabo izražena kraška poroznost.
 - SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA:
 - zona seizmičke stabilnosti. Mogućnosti i uslove izgradnje objekata na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima iz razloga moguće parcijalne pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa,
 - seizmički rizik : intenzitet zemljotresa - IX(MCS);
 - KLIMATSKE KARAKTERISTIKE - METEOROLOŠKI PODACI:
 - temperatura: srednja godišnja 18,1 C;
 - min. srednja mjesečna u januaru 8-9 stepeni C;
 - max. srednja mjesečna u avgustu 24-25 stepeni C;
 - oblačnost -najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje vedrih dana ima 101.8 , a oblačnih 102.8 dana.
 - insolacija - osunčanost prosječno godišnje traje 2430 sati, odnosno dnevno 6,6 sati. Najveći prosjek je u junu 11,5 sati, a najmanji u januaru 3,1 sat dnevno.
 - količina padavina – max. padavina je u novembru, a minimum u julu.Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1940 mm .
 - intenzitet i učestalost vjetrova: dominantni vjetrovi : Bura (iz pravca sjeveroistoka), Jugo (iz pravca jugoistoka), sjeverozapadni vjetar. U ljetnjem periodu je karakterističan Maestral (duva na kopno iz pravca zapad-jugozapad)

• Parametri niv.
-max. dozvoli
morfologijor
kotama ,
pristur
sao

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE:

U postojećem stanju važeće planske dokumentacije, list br. 19: *Analiza postojećeg stanja (fizičke strukture)* na katastarskim parcelama br. 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, sve K.O. Podi (čije su granice prepoznate u listu br. 2: *Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana*) - **nema izgrađenih objekata.**

U postojećem stanju , list br. 26: *Stanje organizacije i korišćenja planskog područja*, predmetne parcele se nalaze u zoni označenoj kao „*autohtono zelenilo devastiranog karaktera*”. Postojeći prilaz, koji je u DUP-u označen kao „*kolsko-pješački*” sa južne strane predmetnih parcela, ne poklapa se sa trasom katastarske parcele br. 2008/1, koja shodno LN 191 za K.O. Podi u naravi predstavlja „*nekategorisani put*”, 1/1 korišćenje javno dobro putevi HN.

• Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije koja se utvrđuje planskim dokumentom, a koja je u predmetnom slučaju definisana kao **UP 88**, u površini od **4488 m²** (preciznije 4487,90 m²) i obuhvata dio katastarskih parcela broj 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9, kao i cijele katastarske parcele broj 1868/7 i 1868/8, sve K.O. Podi.

Nova parcelacija je DUP-om predstavljena u grafičkom prilogu br. 29: *Plan parcelacije, regulacije i UTU*. Nova urbanistička parcela je geodetski definisana, označena brojem i data je njena površina.

Poštujući opšte uslove i kriterijume iz plana u smislu čl. 58 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) utvrđuje se lokacija kao urbanistička parcela UP 88 koja se sastoji od djelova katastarskih parcela broj : 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9, kao i katastarske parcele broj 1868/7 i 1868/8, sve K.O. Podi, u skladu sa čl. 60 istog zakona.

UP 88 – je definisana koordinatama prelomnih graničnih tačaka tjemena:

Br.	x	y
396	6545519.26	4701885.45
397	6545543.00	4701894.70
398	6545547.31	4701896.92
401	6545556.98	4701898.61
399	6545565.54	4701900.11
400	6545568.15	4701900.67
324	6545571.38	4701901.45
317	6545576.61	4701886.09
318	6545579.12	4701879.66
312	6545581.96	4701871.59
306	6545586.50	4701857.07
307	6545590.12	4701847.15
302	6545591.76	4701842.71
300	6545596.67	4701828.20
408	6545590.54	4701826.05
407	6545592.96	4701819.13
406	6545581.28	4701815.71
405	6545570.03	4701807.43
404	6545560.63	4701801.80
403	6545552.45	4701805.07
402	6545532.21	4701857.97

• Parametri regulacije:

- minimalno rastojanje objekata od granica susjednih parcela za UP 88 je definisano građevinskom linijom oznake - GL1, koja je precizirana planom : **5,00 m**;
- na skici plana lokacije precizirana je oznaka ZONE u kojoj je moguća izgradnja kompleksa objekta, dok se veličina objekata unutar kompleksa određuje zadovoljenjem svih ostalih urbanističkih parametara propisanih ovim urbanističko-tehničkim uslovima;
- međusobno rastojanje RL (regulacione linije) i GL1 u konkretnom slučaju za UP 88: **min. 5,00 m** - označeno grafički i numerički na skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova (važi za obje planirane saobraćajnice) ;

(fizičke
1, 1867,
starska
sele
p. 1

- **Parametri nivelacije:**

-max. dozvoljena apsolutna kota poda prizemlja objekta: u skladu sa topografijom, morfologijom i utvrđenim nagibom terena koji je evidentiran izohipsama i nivelacionim kotama u geodetskoj situaciji za predmetnu parcelu, poštujući kote nivelete planirane pristupne saobraćajnice i zadatu zonu izgradnje (orijentaciona kota raskrsnice planiranih saobraćajnica E-E i F-F definisana je u grafičkim prilogima DUP-a i iznosi **AK 198.00**).

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi (građevinska linija najjsturenijeg dijela objekta). Minimalno rastojanje građevinske linije prema regulacionoj liniji je obavezujuće i na nju se može postaviti fasada objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta moraju biti projektovani unutar definisane zone za izgradnju.

GL 1 – predstavlja Planom definisanu građevinsku liniju za predmetnu katastarsku parcelu UP 88 i određena je grafičkim putem u listu br. 28: *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije* zatvorenom poligonalnom linijom.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). U konkretnom slučaju, regulaciona linija predstavlja graničnu liniju planom predviđenih trasa saobraćajnica E-E sa južne strane i F-F - sa zapadne strane lokacije, što je grafički prikazano u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih uslova.

Međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije: U grafičkom prilogu izvoda iz DUP-a "Podi", list br. 29: *Plan parcelacije, regulacije i UTU*, za predmetnu UP 88 je definisano minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 5,0 m.

3. USLOVI NAMJENE POVRŠINA, MAKSIMALNIH KAPACITETA, HORIZONTALNOG I VERTIKALNOG GABARITA OBJEKTA:

➤ **Oblik i veličina gabarita objekta:**

Određuje se prema urbanističkim parametrima propisanim tekstualnim dijelom važeće planske dokumentacije –poglavlje „Uslovi za izgradnju objekata u zoni mješovite namjene“ (str. 87-88), na način da moraju biti ispunjeni svi navedeni uslovi:

- **Namjena: kompleks objekata**

- U okviru ove namjene pored stanovanja, koje može biti organizovano i kao višeporodično, moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, a prije svega sadržaja koji su u funkciji turizma.
- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline (vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim djelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.

- **Parametri izgrađenosti i max. kapacitet objekta:**

- Maksimalno dozvoljeni indeks izgrađenosti : **li max.= 1.2** (max. 5385,48 m² – izračunat prema precizno definisanoj površini urbanističke parcele UP 88 od 4487,90 m² koja je upisana u tekstualnom dijelu DUP-a)
- Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti (površina parcele pod objektima) : **Iz max.=0.4**, (max. 1795,16 m² – izračunat prema precizno definisanoj površini urbanističke parcele UP 88 od 4487,90 m² koja je upisana u tekstualnom dijelu plana);
- Maksimalan broj stambenih jedinica: **43**;
- Očekivani planirani broj stanara: **118**
- **Max. doz. vertikalni gabarit objekta :**
- Max. doz. spratnost: **četiri etaže**
- Definisana spratnost je maksimalna ali ne i obavezujuća (moguće je projektovati objekte manje spratnosti).
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema

Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje i tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.

- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.
- Opravdanost gradnje podrumске etaže se dokazuje na osnovu prethodne izrade Elaborata o geotehničkim i seizmičkim uslovima koji su obavezni u cilju geotehničkog ispitivanja tla;
- Najveća dozvoljena visina pročelja objekta (u zavisnosti od broja etaža, prema PPOHN):
 - za max.spratnost **P+2+Pk : 13,50m;**
 - za spratnost **P+2 : 12,00 m;**
 - za spratnost **P+1+Pk : 9,50 m;**
 - za spratnost **P+1 : 8,00 m;**
 - za spratnost **P+Pk : 5,50m;**
 - za spratnost **P: 4,00 m.**

• **Posebni uslovi za poslovanje u okviru kompleksa :**

-U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

-Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

-Komerrijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

-Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

-Rasvjetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

- Sve radove vršiti u skladu sa Pravilnikom za utvrđenu namjenu djelatnost .

OBJAŠNJENJE POJMOVA:

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

Indeks izgrađenosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku , zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama (čl. 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni), tako da svi objekti ne mogu da imaju maksimalnu spratnost.

Definicija visine i etaža (spratova) objekta :

- 1) Ukupna visina objekta meri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem delu (delu koji je ispod slemena) do slemena krova
- 2) Visina venca objekta meri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem delu do visine venca. Visinom venca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog venca objekta.

U nadzemne etaže računaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže: suterena i podrum.

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suterena može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi **2,40 m**. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor, moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do **8,0 m**. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i

štovati i kod
ražiranje ili
okviru
njih
bez

ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50m potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Potkrovlje može biti i nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk».

Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.

Visina nadzlitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i računa se prema broju nadzemnih etaža.

Izračunavanje bruto i neto površina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti po važećem standardu.

Bez obzira na maksimalno dozvoljene parametre indeksa izgrađenosti i pokrivenosti, prilikom projektovanja predmetnog kompleksa objekta na datoj lokaciji potrebno je voditi računa i o osnovnim principima urbanističkog planiranja; volumenu objekata koji je prihvatljiv za sliku predmetnog ambijenta mikrolokacije; ne ugrožavati vizure objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu a pozicionirani su u pravcu insolacije, uklapanjem strukture etaža prema principima poštovanja prirodne morfologije terena itd.

U grafičkim prilogima date su zone gradnje u okviru kojih se mogu postavljati objekti ili organizovati kompleksi.

Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primjenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.

➤ **Skica plana lokacije :**

Kao grafički prilog ovih UTU, na skici plana lokacije, koja je rađena na geodetskoj podlozi u razmjeri R-1:500, definisano je sljedeće : granice katastarskih parcela: 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9, sve K.O. Podi, granice urbanističke parcele UP 88 označene tjemenu prelomnih tačaka, max. doz.spratnost za kompleks, minimalno udaljenje objekata od granica susjednih parcela, osnovni urbanistički parametri regulacije (položaj RL i GL1), priključak na planirane saobraćajnice, granična trasa postojećeg nekategorisanog puta (kat.parcela 2008/1 K.O. Podi) i postojećeg kolsko-pješačkog prilaza, osnovne namjene površina predmetne lokacije i susjednih lokacija, parametri nivelacije, kao i zona izgradnje kompleksa objekta poštujući sve urbanističke parametre propisane ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

4. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA:

➤ **Materijal konstrukcije:**

-Smjernice za aseizmičko projektovanje: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Preporučuje se primjena dovoljno

krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem. Prije početka projektovanja, potrebno je izvršiti geomehaničko ispitivanje tla.

- temelji : armiranobetonski (trakasti, pločasti, na bunarima, na šipovima itd.), definisani statičkim i seizmičkim proračunom, uz obavezan dokaz statičke stabilnosti konstruktivnih elemenata cijelog objekta u statičkom i seizmičkom smislu. Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini. Prije izrade tehničke dokumentacije neophodno je izvršiti geološka, geotehnička i hidrološka ispitivanja terena (str. 4 tekstualnog dijela DUP-a);

- drenaža: obzirom na geomorfološki sastav terena u ovoj mikrozonu, neophodno je u sklopu izrade glavnih prbjekata izvesti drenaže, ukoliko se ukaže potreba kod detaljnog ispitivanja terena, a sa ciljem isušivanja terena prije početka bilo kakvih građevinskih radova;

- zidovi: betonski, opekarski blokovi, „ytong“ blokovi, armirani beton, kamen ili ostali materijali u skladu sa građevinskim normama za konstruktivne i pregradne elemente (da zadovoljavaju proračun na I klimatsku zonu i IX seizmičku zonu);

- stubovi : armirano betonski, kameni, čelični (sa odgovarajućom PP zaštitom);

- međuspratna konstrukcija: armirani beton (puna ploča, LMT, TM, Ytong itd.), drvena (za postojeće stare objekte), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona);

- krovna konstrukcija: drvena, armiranobetonska (ukoliko se prostor ispod krova koristi u svrhu stanovanja), čelična (za objekte posebne namjene i većih raspona).

➤ Materijali obrade i elementi oblikovanja objekta:

- fasade objekata i krovni pokrivači moraju biti predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala

- krov objekta: ravni krov, kosi krov, dvovodan ili složen preporučenog nagiba od 21-26 stepeni (maksimalnog nagiba 30 stepeni). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina.

- istak vijenca objekta: Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljnih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

- spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom“, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;

- arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

- kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

- oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;

- spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena zeleno, bijelo ili braon, PVC ili eloksirana bravarija;

- balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustrada) itd. Minimalne visine 110 cm (prema tehničkim propisima);

- izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja moraju biti u skladu sa kvalitetom ambijentalnih vrijednosti lokacije;

- **krovni pokrivač** - kupa kanalice, mediteran crijep
- **oluci** - horizontalni od betona, a vertikalni od lima

Napomena: Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledajući s puta ne djeluju kao visoki bedemi, a takođe i da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namjene.

5. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE:

➤ Uslovi za kolski prilaz, parkiranje i garažiranje:

-Postojeće stanje:

Pristup predmetnom prostoru ostvaruje se sa Jadranske magistrale Herceg Novi – Dubrovnik preko lokalnog puta Meljine-Kameno, koja dalje vodi prema Trebinju. Ova saobraćajnica kao najvažnija veza prostora sa širim okruženjem. Ostatak mreže lokalnih puteva čine put Podi-Sasovići koji se pruža sredinom područja i još dva nekategorisana puta sa severne i južne strane prostora.

-Postojeći, neposredan prilaz predmetnoj lokaciji, koji je u DUP-u označen kao „kolsko-pješački” sa južne strane predmetne lokacije, ne poklapa se u potpunosti sa trasom katastarske parcele br. 2008/1, koja shodno LN 191 za K.O. Podi u naravi predstavlja „nekategorisani put”, 1/1 korišćenje javno dobro putevi HN.

-Planirano stanje:

Trasa novog magistralnog pravca je preuzeta iz PP Herceg Novi i jednim dijelom se poklapa sa putem Meljine – Kameno. Put Meljine-Kameno dobija karakter opštinskog puta koji se priključuje na magistralu na mjestu postojeće oštre serpentine i dio je primarne mreže. Saobraćajnica - lokalni put Podi-Sasovići koja vodi sredinom prostora pravcem zapad – istok, planom prerasta u opštinski put i dobija karakter primarne saobraćajnice. Ostale ulice iz mreže sekundarnih saobraćajnica planirane su za proširenje u okviru prostornih mogućnosti, tako da širina njihovog profila iznosi od 4.5m do 5.5m sa trotoarom širine 1.5m gde je za to postojalo prostornih mogućnosti. Prilazi urbanističkim parcelama planirani su sa minimalnom širinom 3.5m. Trase novih saobraćajnica su prilagođene terenu, a priključci kotama izvedenih saobraćajnica. Nedostupni prostori povezani su pešačkim komunikacijama kako bi se ostvario prilaz svakoj parceli i objektu.

-U planiranom stanju za konkretnu lokaciju, kolski i pješački prilaz do UP 88 je obezbijeđen sa planom predviđenih saobraćajnica:

- Sa južne strane lokacije, koja ima širinu kolovoza od 5,50 m. Ova saobraćajnica je posebno definisana presjekom poprečnog profila oznake E-E u grafičkim prilogima DUP-a „Podi”. Predmetna trasa saobraćajnice je u planiranom stanju važeće planske dokumentacije – korigovana u odnosu na nekategorisani put koji se u postojećem stanju koristi kao saobraćajnica za predmetnu lokaciju, na način grafički prikazan u skici plana lokacije koja je sastavni dio ovih UTU;
- Sa zapadne strane lokacije, koja ima širinu kolovoza od 5,00 m. Ova saobraćajnica je posebno definisana presjekom poprečnog profila oznake F-F u grafičkim prilogima DUP-a „Podi”.

-Na grafičkom prilogu *list br. 28: Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije*, date su koordinate svih tjemena i elementi krivina, sa orijentacionim kotama nivelete i karakterističnim poprečnim profilima saobraćajnica obrađivanih u planu.

-Tehničke karakteristike planiranih saobraćajnica (opšte):

Nagibi nivelete saobraćajnica nalaze se u dozvoljenim granicama. Niveleta projektovanih i rekonstruisanih saobraćajnica je prilagođena terenu ali se, na pojedinim lokacijama, javlja potreba za izgradnjom potpornih zidova. Saobraćajnice sekundarne mreže projektovati sa poprečnim nagibima kolovoza i trotoara ip=2%(2.5%). Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom 12%, a maksimalno 15% kada su rampe pokrivene.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 20/24cm. Na pešačkim prelazima ovičenja raditi od upuštenih (oboreni) ivičnjaka ili bez ovičenja i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare, posebne pešačke staze i platóe raditi sa zastorom nekog prirodnog materijala po izboru projektanta. Potporne zidove planirati kao gravitacione od kamena u betonu sa obavezanim korišćenjem lokalnog materijala. Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom.

Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom a nalaze se u poprečnom profilu.

-parkiranje i garažiranje vozila

-U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.

-Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli u okviru garaže unutar, van objekta ili na otvorenom prostoru na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 88. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi : **2,50 x 5,00 m.**

Broj parking mesta za nove objekte je planiran po normativu **1.4** parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno **60m²** poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

-u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbijediti i određen broj parking mjesta za osobe sa invaliditetom (poštujući Pravilnik). Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi **3,00 m.**

- Potreban broj parking mjesta, prema uslovima iz ovog plana za planirane objekte iznosi: -

- Planirano stanovanje: 1.4 PM/stan
- Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
- Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice
- Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP
- Poslovanje I administracija: 1 PM na 60m² BRGP

-Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili betona a ovičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm ili 20/24cm.

-na mjestima gdje je moguće, potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama- formiranjem posebnih rampi za prilaze javnim objektima. Minimalna širin rampe mora biti 90 cm, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina 120 cm. Sve rampe izvoditi sa max. nagibom od 1:12.

- priključak na planirani javni put je grafički definisan skicom plana lokacije.

Napomena: Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira podzemna garaža, iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

➤ Uslovi za uređenje parcele:

• Potporni i ogradni zidovi:

-teren oko objekta, 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 objekata;

- Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od : 3,00 m uz obavezno oblaganje vidljivih potpornih zidova kamenom. Poželjno je potporne zidove izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu, već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe;

- ograda prema javnoj površini: **max. Visine 1,50 m, prema regulacionoj liniji** u kombinaciji kamena, betona, visina parapeta od 40 – 60 cm i metala ili ograde od punog zelenila-živice, ali i njihove kombinacije $v = 90 - 110$ cm, ali usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Takodje to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do **1,80 m prema bočnim susjedima**. Ograde se postavljaju (grade) isključivo unutar parcele koja se ograđuje, a iza definisane regulacione linije. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline;

-Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

-Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde na način da stubovi ograde budu unutar granica UP 56.

-Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

Napomena: c
ugrožavaju br
rekonstrukc
saobraćaj

P?

nalaze se u
tako
a u

Napomena: ograde, drveće i zasadi pored puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju bezbjednost saobraćaja. Ograde, drveće i zasadi pored puteva se moraju ukloniti ukoliko se, prilikom rekonstrukcije ili rehabilitacije puta, dođe do zaključka da negativno utiču na preglednost puta i bezbjednost saobraćaja.

• **Parterno uređenje terena :**

- predmetna UP 88 se nalazi u zoni "ZO-zelenilo individualnih stambenih objekata" , prema grafičkom prilogu br. 34: Plan uređenja slobodnih i zelenih površina.

-„Zelenilo individualnih stambenih objekata/ZO” : Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg-Novog, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem i zadnjem delu okućnice. Moguće je koristiti živice umesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu .

-Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smjernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje a koje prati zadatak namjenu.

-Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije ili zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane i dr.)

-Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni i u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

-ozelenjavanje duž saobraćajnica, parking prostora i razdjelnih traka, sprovodi se tzv.linearom sadnjom.

-planirana izgradnja objekata unutar kompleksa na predmetnoj parceli nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskorekativne biljne vrste . Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.

-Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo.

-ozelenjavanje vršiti planiranjem autohtonog viskorekativnog dendromaterijala i alohtonim biljnim vrstama koje su se prilagodile uslovima sredine (kroz projektnu dokumentaciju dati prikaz procentualnog učešća hortikulturnog uređenja parcele).

-popločavanje vršiti kamenim pločama (ili odgovarajućom zamjenom u skladu sa ambijentom tipa art-beton ili neklizajuće keramičke pločice odgovarajuće teksture i boje) ;

- odvod površinskih voda u kolektor kišne kanalizacije;

-rasvjetu prostora kolskih , pješačkih komunikacija i zelenih vrtnih površina treba izvesti pažljivo odabranim niskim rasvjetnim tijelima , sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora;

➤ **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti:**

-Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (SI.list CG 2/09).

-Nivelacije pješačkih staza i prolaza, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

1. Uraditi n
izgrad
2. Kabl
3. Ni
4. Prikri
ka.

➤ **Uslovi za odvoz i distribuciju smeća:**

-Odlaganje smeća je planirano u zajedničkim kontejnerima za svaki od objekata po normativu 0.08m³ posude po domaćinstvu. Lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiče se u skladu sa opštinskom odlukom, a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG,, broj 80/05 i „Sl.list CG,, broj 73/08).

➤ **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

-Tehnička dokumnetacija (Glavni ili Idejni projekat) mora da sadrži fazu **uređenja terena na predmetnoj lokaciji;**

- za zelene vrste oko stambenih objekata preporučuje se planiranje vrtova koji se rješavaju reprezentativno sa dekorativnim rastinjem posebno prema javnoj površini , a naročito onim koji se odlikuju raznovrsnim bojama cvijeta i ploda, kao i egzotičnim vrstama (izgradnjom funkcionalnog zelenila- bašti na prednjem dijelu okućnice). Moguće je koristiti žive ograde umjesto čvrstih ograda. Kompozicija zelenila ne smije da zaguši prostor, a fenofaze cvjetanja treba ukomponovati tako da se preko čitave godine obezbijedi koloritet. Preporučuju se :

- Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens – čempres, Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea – maslina, Laurus nobilis – lovorika, Eucalyptus globulus – eukaliptus, Citrus bigaradia – gorka naranča, Tamarix sp. - tamaris , Pittosporum tobira – pitospor, Trachycarpus excelsa- visoka žumara, Nerium oleander – oleander, Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo – maginja, Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar, Cammellia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus – kalistemon, Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica – aukuba, Cistus sp. - bušini, Agava americana – agava, Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora, Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis – lavanda, Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica – perunika, Santolina sp. – santoline i razne vrste agruma (Citrus aurantium, citrus limonium) itd....

-koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste , različitog habitusa (oblika krošnje) , različitog vremena cvjetanja, različite boje lišća i cvijeta;
-izbjegavati vrste koje mogu izazivati polenske alergije kod ljudi;

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA :

• **Planirano stanje snabdijevanja vodom-hidrotehnička infrastruktura** (tekstualni dio plana):

Na sjevernom dijelu plana nalazi se rezervoar R20 Podi zapremine 250m³. Iz njega se gravitaciono snabdijeva vodom niža zona. Viša zona se snabdijeva iz rezervoara pumpanjem u mrežu. Vodovodna mreža je djelimično izgrađena. Planirana je sekundarna vodovodna mreža koja sa postojećom čini jednu cjelinu. Vodovodna mreža je prstenasta. Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe. Protivpožarne hidrante postaviti na raskrsnicama i na rastojanju od 80m gdje su centralne funkcije a u preostalim ulicama gdje je planirano individualno stanovanje na rastojanju od 150m. Specifična potrošnja vode za stanovništvo iznosi q=300l/st./dan. Koeficijenti dnevne i časovne neravnomjernosti iznose k1=1.3 i k2=1.6. Vodovodne cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pijeska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cijevi iznosi 1.0m.

• **Planirano stanje kanisanja otpadnih voda-fekalna kanalizacija** (tekstualni dio plana, str. 60):

Na ivici plana postoji fekalna kanalizacija PEHD DN250mm. Na većem području obuhvaćenim planom nema izgrađene fekalne kanalizacije. Planirana je sekundarna mreža fekalne kanalizacije. Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi Ø200mm. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cijevi su od PEHD materijala. Cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pijeska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cijevi iznosi 1.0m.

• **Planirano stanje atmosfere kanalizacije** (tekstualni dio plana, str. 60):

Na području plana nema izgrađene atmosfere kanalizacije. Planirana je atmosfere kanalizacija u ulici sa trotoarima. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cijevi su od PEHD materijala. Cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pijeska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cijevi iznosi 1.0m. Računati sa inenzitetom padavina od 200l/s/ha i povratnog perioda od 2 godine.

Svi dobijeni prečnici su aproksimativni, a tačni će se dobiti prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata.

• **Planirano stanje energetske mreže** (tekstualni dio plana):

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdijevanja električnom energijom , potrebno je uraditi sledeće:

skata po
tehničku
skom
list

1. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV najmanjeg broja da zadovolje snagu od 3723kVA. Predviđena je izgradnja dvije trafo stanice snage 1x630kVA i tri trafo stanice svaka snage 1x1000kVA.
2. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu.
3. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presjecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima
4. Spoljnu rasvjetu uraditi za saobraćajnice prema kategoriji saobraćajnica

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiče se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasdi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cevi prečnika 110mm.

Postojeću NN mrežu gdje god je moguće zamijeniti podzemnim priključcima. Postojeći stubovi NN mreže koji padaju u buduće saobraćajnice izmjestiti. Za sva izmještanja NN mreže uraditi projektnu dokumentaciju i usaglasiti sa tehničkim rešenjima i uslovima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, priimijenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovskih 10kV-nih vodova.

• **Planirano stanje telekomunikacione infrastrukture** (tekstualni dio plana):

Na lokaciji koja je predmet ovog plana postoje telekomunikacione usluge fiksne i mobilne telefonije, kao i usluge distribucije radio i TV signala, internet usluge i usuge javnih govornica. Ove nabrojane usluge elektronske komunikacije pružaju sledeća preduzeća:

- Crnogorski telekom koji preko svoje podzemne i nadzemne TK infrastrukture pruža usluge fiksne mreže i to :PSTN,ADSL IP TV kao i usluge mobilne mreže., zatim Telenor koji pruža usluge mobilne mreže,Mtel koji pruža usluge mobilne mreže.
- Uslugu distribucije radio i TV signala pružaju M kabal,BBM i Total TV. Usluge pristupa internetu pruža Mnnews aPošta Crne Gore pruža usluge javnih telefonskih govornica.

Na lokaciji koja je predmet ovog plana imamo sledeću postojeću TK infrastrukturu koja je u vlasništvu Crnogorskog Telekom. Mreža je rekonstruisana i izgrađena u maju 2004 godine, i relativno je dobrom stanju. Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja novih objekata i povećanja kapaciteta odnosno potreba za priključcima na TK mrežu. U cilju daljeg poboljšanja TK mreže i njenog proširenja ovim planom se predviđa izgradnja novih dijelova TK kanalizacije koja je predviđena od najmanje četiri PVC cijevi prečnika 110mm a glavnim projektima TK infrastrukture može se odrediti tačan broj PVC cevi koji može biti veći od predviđenog minimuma od 4 PVC cevi. Planiranu kablovsku kanalizaciju izgraditi u predhodno iskopan rov u zemlji dimenzija 0.8x0.4m i PVC cevi postaviti u odgovarajućim nosačima za cevi. Uz planiranu TK kanalizaciju predviđena je izgradnja telekomunikacionih okna dimenzija koje će odrediti nadležno telekomunikaciono preduzeće Crnogorski Telekom ili glavni projekti koji će obrađivati ovu infrastrukturu. Planiranu TK infrastrukturu povezati sa postojećom TK kanalizacijom tako da čine jednu funkcionalnu celinu. Ovim planom se predviđa izgradnja nove TK kanalizacije gde god je moguće u trotoaru i u mekom terenu. TK okna su planirana u trotoaru ili mekom terenu sa lakim poklopcima. Kroz planiranu TK kanalizaciju predviđeno je polaganje kablova TK59GM ili optičkih kablova.

Priključak objekata izvesti prema uslovima za priključenje objekta na TK infrastrukturu a koje će izdati preduzeće za telekomunikacije Crnogorski Telekom. Tačan priključak biće definisan i glavnim projektom TK instalacija za planirane objekte.

Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT, pravilniku o određivanju elemenata važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kabal kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom ili kroz glavne projekte. Na mjestima gde se TK kablovska kanalizacija izvodi u kolovozu ili u parking prostoru izvesti ojačavanja TK kanalizacije. Poklopci za TK okna su uglavnom laki sem na mestima gde je potrebno postaviti TK okno a da preko njega prolazi saobraćajnica ili parking gde se mora TK okno izvesti sa teškim poklopcem.

TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormara postavljenih u objektima.

1. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i uslovima definisanim u izvodima iz važeće planske dokumentacije (*grafički prilozi, list br.31: Plan hidrotehničke infrastrukture, list br.32: Plan elektroenergetske infrastrukture, list br.33: Plan telekomunikacione infrastrukture*, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizaciju, TT mrežu i dr.) prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća;
2. Za infrastrukturno opremanje lokacije potrebno je prethodno pribaviti pravosnažnu građevinsku dozvolu. Tehnička rješenja iz odobrenog projekta na osnovu kog se dobije građevinska dozvola za infrastrukturu, implementirati i u tehničku dokumentaciju koja se radi prema ovim urbanističko-tehničkim uslovima;

podržane uz us
-Adekvatno
plana mo
pejzaž
zak
-Pr

3. Investitor je dužan da pri izradi tehničke dokumentacije poštuje Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG. Priključivanje objekta na električnu mrežu obavlja se na način propisan od strane elektroprivrede;
4. Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća, davaoca svih prethodnih uslova.

7. ENERGETSKA EFIKASNOST:

U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje:

- Smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta (koristiti savremene termoizolacione materijale);
 - Povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);
 - Povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta);
- Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE:

➤ Zaštita ambijenta, kulturnog naslijeđa i urbane matrice :

-Pri izradi plana od Ministarstva kulture dobijene su smjernice za izradu predmetnog plana koje su pri izradi plana maksimalno ispoštovane. Naime zona oko Crkve Sv.Segija i Vakha kao spomenika kulture planom, kroz način uređenja, dobija poseban karakter i predstavlja ambijentalni reper u zahvatu plana.

-Postojeći objekti tradicionalne gradnje planom se zadržavaju uz predviđene posebne mere za očuvanje, uklapanje i rekonstrukciju kao i za gradnju u kontaktima u cilju formiranja jedinstvenih grupacija. Postojeća parcelacija je maksimalno ispoštovana a kvalitetne zelene površine planom su

repouke mrežu
iu

podržane uz uslove za njihovo dalje korišćenje i organizaciju. Na ovaj način zaleđa Herceg Novog može funkcionisati kao poljoprivreda podrška turizmu.

-Adekvatnom kontrolom nove gradnje kao i završetka započetih objekata a u skladu sa smernicama plana moguće je čitav ambijent oblikovno ublažiti i približiti osnovnom prostornom karakteru kulturnog pejzaža. U tom cilju neophodno je za sve intervencije na postojećim objektima u skladu sa zakonskom regulativom, izraditi kvalitetnu i kompletnu tehničku dokumentaciju.

-Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

➤ **Zaštita prirodnih vrijednosti:**

Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je spriječena znatnija izmjena pejzažnih vrednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno treba voditi računa o:

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštitu mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrijednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti prostora u cjelini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.
- prilikom planiranja objekta, potrebno je u što većoj mjeri sačuvati kvalitetna postojeća odrasla stabla ukoliko ih ima na lokaciji ;
- izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila, kao i odgovarajuću supstituciju eventualno uklonjenog zelenila koje raste unutar zone predviđene za izgradnju objekta;
- novo ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;

➤ **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom spriječavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru treba se rukovoditi sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine;
- Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe ozelenjavanja prostora;
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje;
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije;
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podliježu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

➤ **Mjere zaštite od požara:**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena

odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", br.11/96). Planskim rješenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbijeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugroženost.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja isaglasnosti u skladu sa Zakonom.

➤ **Mjere zaštite od elementarnih nepogoda:**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Štete izazvane elementarnim nepogodama su najčešće izražene kao štete od: zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa : Pravilnikom o tehničkim normativima zabizgradnju skloništa („Sl.list SFRJ br. 55/83), Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/1993).

➤ **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

- a) **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG", br. 13/07 i 05/08) i pratećim propisima . ;
- b) **Zaštite na radu** – izradom Elaborata zaštite na radu shodno čl. 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl.list CG", br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 8 istog zakona .
- c) **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG" br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG", br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;
- d) **Zaštite životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG", br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata;
- e) **Obezbjeđenja nesmetanog pristupa objektu i kretanja u okviru uređenja terena za lica smanjene pokretljivosti** u skladu sa čl. 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br. 51/08 i 40/10) i pratećim propisima;
- f) Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** u skladu sa čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list CG", br. 8/93, 27/94, 42/94 i 26/7) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta.

9. OSTALI USLOVI:

1. Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetnu izgradnju kompleksa objekata uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.
2. Tehničku dokumentaciju raditi po svim potrebnim fazama u skladu sa : Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), ovim uslovima , uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
3. Tehnička dokumentacija za potrebe izdavanja građevinske dozvole , shodno čl. 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11) se izrađuje u formi Idejnog projekta , odnosno Glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji , izrađenih u 10 primjerka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.
4. Revizija tehničke dokumentacije mora biti u skladu sa čl. 86, 87,88 i 89 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11 i 47/11), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl.list CG", br. 81/08).

OSTAVNI DIO OVIH URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA :

Skica plana lokacije izrađena na geodetskoj situaciji kat.parcela br. 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/7, 1868/8 i 1868/9 K.O. Podi, R-1:500;

Izvod iz DUP-a "Podi" ("Sl.list CG", o.p.br.11/13) za predmetnu lokaciju:

- List br. 2 – Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana, R-1:1000;
- List br. 19 - Analiza postojećeg stanja (fizičke strukture) R-1:1000;
- List br. 26 – Stanje organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000;
- List br. 27 – Plan namjene površina, R-1:1000;
- List br. 28 – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000;
- List br. 29 – Plan parcelacije, regulacije i UTU, R-1:1000;
- List br. 30 – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, R-1:1000;
- List br. 31 – Plan hidrotehničke infrastrukture, R-1:1000;
- List br. 32 – Plan elektroenergetske infrastrukture, R-1:1000;
- List br. 33 – Plan telekomunikacione infrastrukture, R-1:1000;
- List br. 34 – Plan uređenja slobodnih i zelenih površina, R-1:1000;
- List br. 35 – Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000;

3. **Odgovor izdat od J.P. "Vodovod i kanalizacija" Herceg Novi dana 05.07.2013.g. pod brojem 05-1330/13** na zahtjev za dobijanje projektantsko-vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju kompleksa objekata, maksimalno dozvoljene spratnosti do četiri etaže, u zoni „MN“-površina mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 88 koja se sastoji od dijelova kat.parcela br. 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9, kao i katastarskih parcela br. 1868/7 i 1868/8, sve K.O. Podi u Herceg Novom;
4. **Opšti Uslovi Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost –EKIP Podgorica izdati dana 03.12.2012. pod brojem 0404-6625/2** za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata;
5. **Pocedura-protokol izdata od EPCG FC Distribucija, pod brojem 40-00-17865 od 24.11.2011.god.** kojim se utvrđuje da u postupku pribavljanja urbanističko-tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede CG AD Nikšić FC distribucija, već je investitor obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni ili glavni projekat) poštuje **Tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG i to:**
 - 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-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-APCG 10/0.4kV.

DOSTAVITI:

- Naslovu ,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.

SAVJETNIK STARJESINE,

Arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

V.D. SEKRETARA,

Milovan Baždar



SKICA PLANA LOKACIJE UZ URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

Broj: 02-3-350-266/2013 od 10. 07. 2013. godine

Na osnovu: Detaljnog urbanističkog plana „Podi“ („Sl.list CG“, op.prop.broj 11/13)

- Urbanistička parcela UP 88 koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj :1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9, kao i katastarskih parcela br. 1868/7 i 1868/8, sve K.O.Podri u Herceg Novom

● IZGRADNJA KOMPLEKSA OBJEKATA,
MAKSIMALNO DOZVOLJENE SPRATNOSTI DO 4 ETAŽE,
U ZONI „MN“- POVRŠINE MJESOVITE NAMJENE

e=0.5m

R-1:500

Zona izgradnje kompleksa objekata
maksimalno dozvoljene spratnosti od četiri etaže
poštujući sve urbanističke parametre koji su
definisani urbanističko-trejničkim uslovima

Planirane saobraćajnice

UP 88
P=4488m²

ZONA
MN

...planirana objekata se (nepovršinskim) ...
terasastog tipa uklopljenih u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smještajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu,
ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim dijelovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.
„MN“- Mješovite namjene planirane su na površinama gdje je u okviru većih kompleksa moguće pored stanovanja graditi i druge
sadržaje poslovnog karaktera, a prije svega u turističke svrhe (str. 43 tekstualnog dijela DUP-a).

a zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine www.nekretnine.co.me, katastarska parcela br. 2008/1 shodno LN 191 za K.O. Podri u naravi
stavlja „nekategorisani put“, 1/1 korišćenje Javno dobro putevi Herceg Novi;

Granica katastarskih parcela broj 1868/10, 1868/11, 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/1, 1867, 1868/9 K.O. Podri

Granica urbanističke parcele UP 88, površine 4488 m²
tjemena prelomnih tačaka br. (396, 397, 398, 401, 399, 400,
324, 317, 318, 319, 312, 306, 307, 302, 300, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402)

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: 02-3-350-983/2012

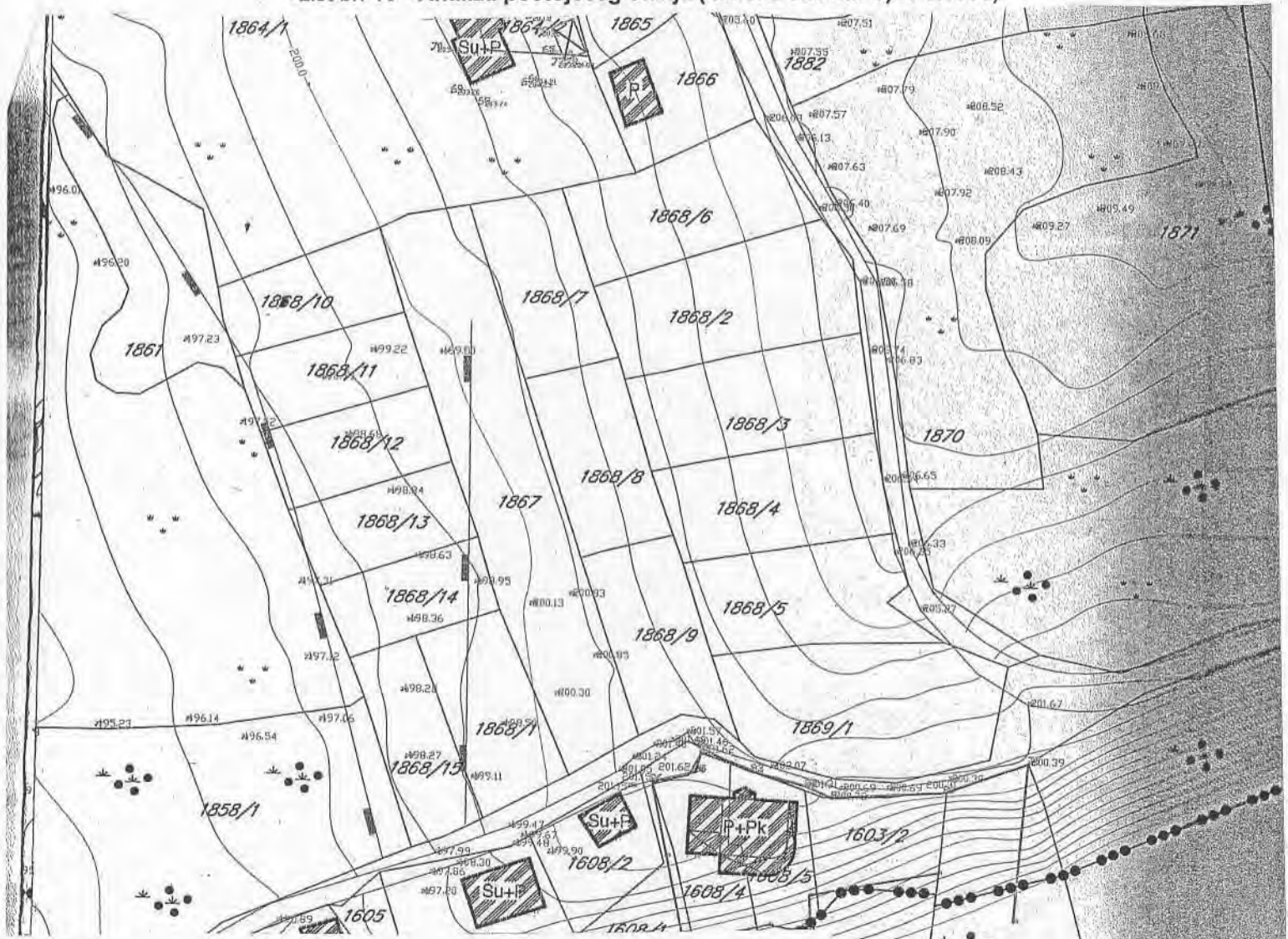
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
("Sl.list CG", o.p.br.11/13)




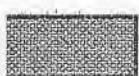


-List br. 2 – Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana, R-1:1000;



SAVJETNIK STARJEŠINE,
arch. Jasna Tićić, dipl.ing.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
 ("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
 -List br. 19 - Analiza postojećeg stanja (fizičke strukture) R-1:1000;



-  tradicionalna kuća - urušeni objekti
-  tradicionalna kuća - ruinirani objekti
-  tradicionalna kuća u funkciji stanovanja
-  obnovljena tradicionalna kuća - ambijentalno usklađena
-  obnovljena tradicionalna kuća - ambijentalno neusklađena
-  novi stambeni objekti -

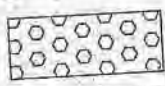
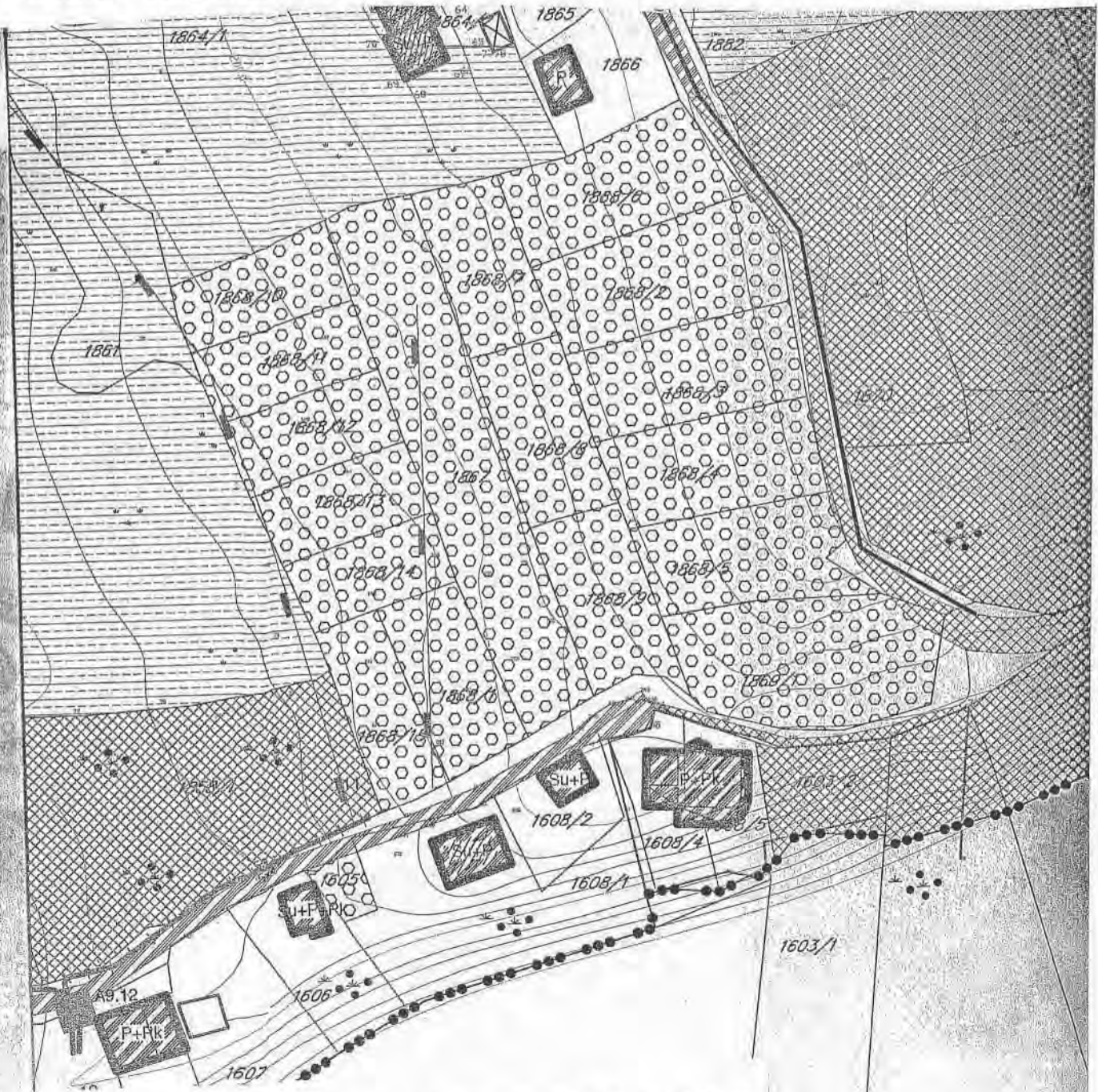
SAVJETNIK STARJEŠINE/
 arh. Jasnja Tičić, dipl.ing.



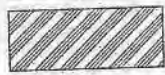
CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
("Sl.list CG", o.p.br.11/13)

-List br. 26 – Stanje organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000;



W Autohtono zelenilo devastiranog karaktera



W Kolsko-pešački prilazi



W Pešački prilazi

REPUBLIKA
SAVJETNIK STARJEŠINE,
arh. Jasna Tičić, dipl.ing.
Jasna Tičić

1601

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
-List br. 27 – Plan namjene površina, R-1:1000;



✓ POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE



✓ POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE



✓ DRUMSKI SAOBRAĆAJ



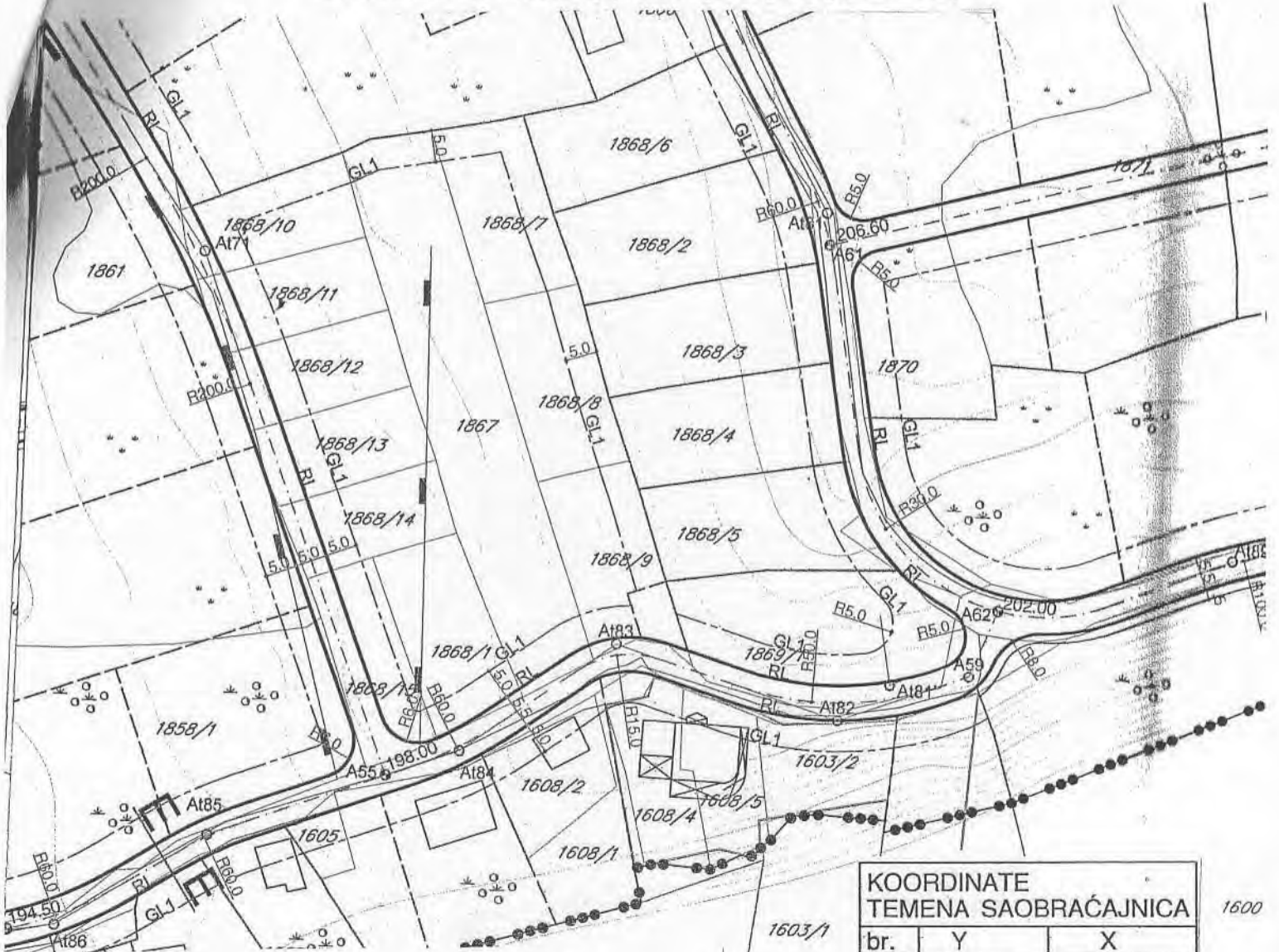
✓ Površine elektroenergetske infrastrukture

SAVJETNIK STARJESIME,
arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 -Sekretarijat za prostorno
 planiranje i izgradnju -
 Broj: 02-3-350-983/2012

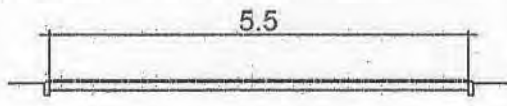
Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
 ("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
 -List br. 28 – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, R-1:1000;



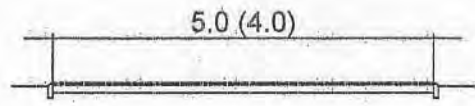
KOORDINATE
 TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At82	6545624.54	4701807.01
At83	6545589.01	4701817.99
At84	6545564.80	4701800.16
At85	6545525.26	4701785.60
At71	6545521.72	4701878.40

✓ E E



✓ F F



GL1
 RL

Građevinska linija
 Regulaciona linija

SAVJETNIK STARJEŠINE,
 arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



NA GORA
 PŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno
 planiranje i izgradnju -
 Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
 ("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
 -List br. 29 – Plan parcelacije, regulacije i UTU, R-1:1000;

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE		
401	6545556.98	4701898.61
402	6545532.21	4701857.97
403	6545552.45	4701805.07
404	6545560.63	4701801.80
405	6545570.03	4701807.43
406	6545581.28	4701815.71
407	6545592.96	4701819.13
408	6545590.54	4701826.05
396	6545519.26	4701885.45
397	6545543.00	4701894.70
398	6545547.31	4701896.92
399	6545565.54	4701900.11
400	6545568.15	4701900.67
300	6545596.67	4701828.20
302	6545591.76	4701842.71
306	6545588.50	4701857.07
307	6545590.12	4701847.15
312	6545581.96	4701871.59
317	6545576.61	4701886.09
318	6545579.12	4701879.66
319	6545580.89	4701875.01

Građevinska linija
 Regulaciona linija
 Granica urbanističke parcele koja se zadržava
 Novoplanirana granica urbanističke parcele
 Granica urbanističke parcele koja se ukida
 Oznaka urbanističke parcele
 Površina urbanističke parcele

02
 JP 1
 P=874m²

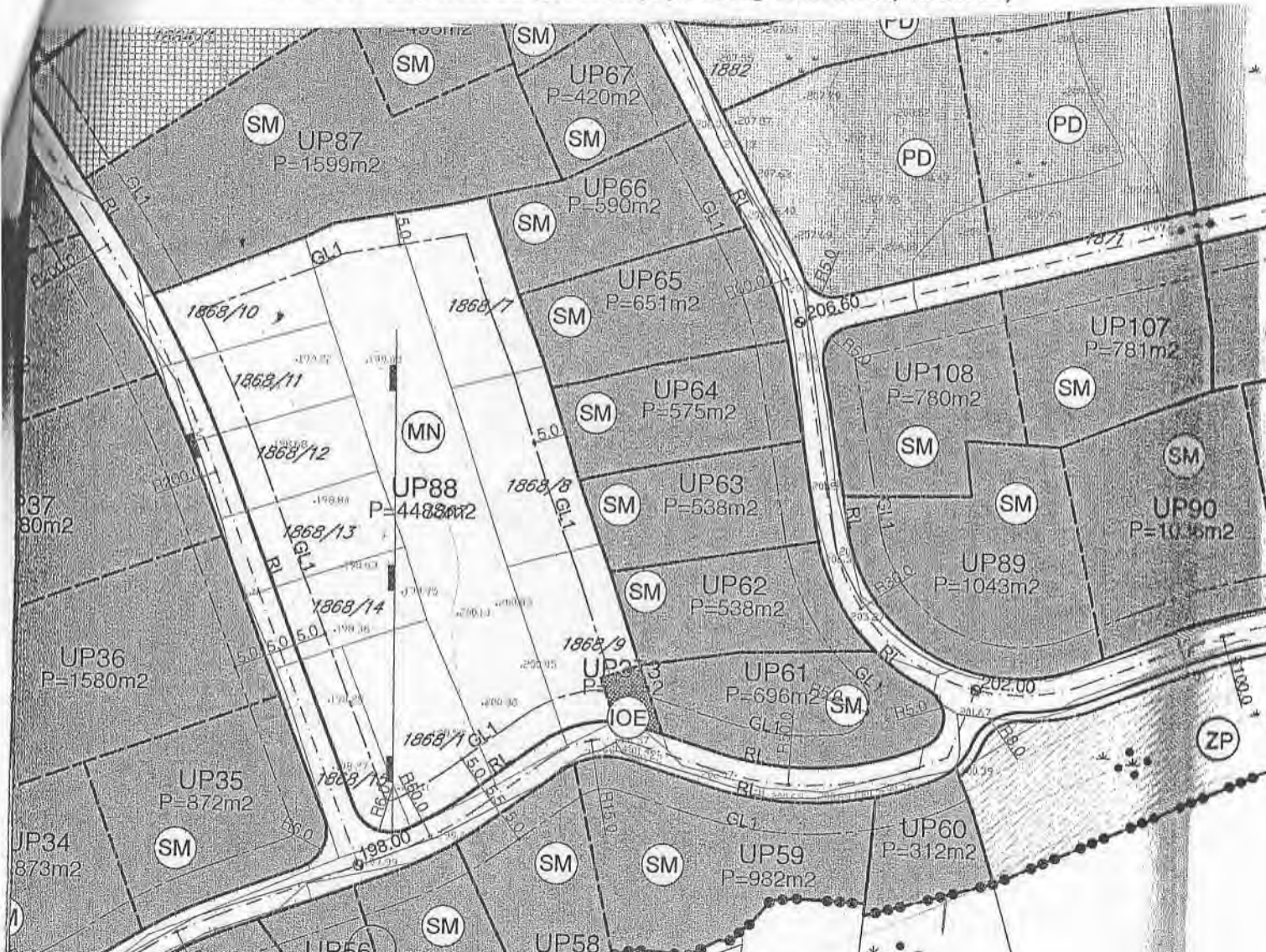


SAVJETNIK STARJESINE,
 arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"

("Sl.list CG", o.p.br.11/13)

-List br. 30 – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, R-1:1000;



GL1 Građevinska linija
 RL Regulaciona linija
 — Granica urbanističke parcele koja se zadržava
 - - - - - Novoplanirana granica urbanističke parcele
 - - - - - Granica urbanističke parcele koja se ukida
 P 1 Oznaka urbanističke parcele
 =874m² Površina urbanističke parcele
 (MN) POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
 granica DUP-a

SAVJETNIK STARJEŠINE,
 arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

1601

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
-Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
("Sl.list CG", o.p.br.11/13)

-List br. 31 – Plan hidrotehničke infrastrukture, R-1:1000;

Planirana vodovodna mreža ✓

Planirana fekalna kanalizacija ✓

Planirana atmosferska kanalizacija ✓



Postojeća vodovodna mreža ✓

Postojeća fekalna kanalizacija ✓

SAVJETNIK STARJEŠINE,
arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



NA GORA
PŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
-List br. 32 – Plan elektroenergetske infrastrukture, R-1:1000;



Planirani 10kV-ni kabal

TS

Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV



SAVJETNIK STARJEŠINE,
arh. Jasna Tičić, dipl. ing.

1601
[Handwritten signature]
[Official stamp]

CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 Sekretarijat za prostorno
 planiranje i izgradnju -
 Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
 ("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
 -List br. 33 - Plan telekomunikacione infrastrukture, R-1:1000;



-  postojeće TK okno ✓
-  postojeća TT koncentracija ✓

SAVJETNIK STARJESINE,
 arh. Jasna Tičić, dipl.ing.



NA GORA
ŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju -
Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
("Sl.list CG", o.p.br.11/13)
-List br. 34 – Plan uređenja slobodnih i zelenih površina, R-1:1000;



zelenilo individualnih stambenih objekata



zelenilo infrastrukture



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

SAVJETNIK STARJEŠINE,
arch. Jasna Tičić, dipl.ing.

[Handwritten signatures and marks]

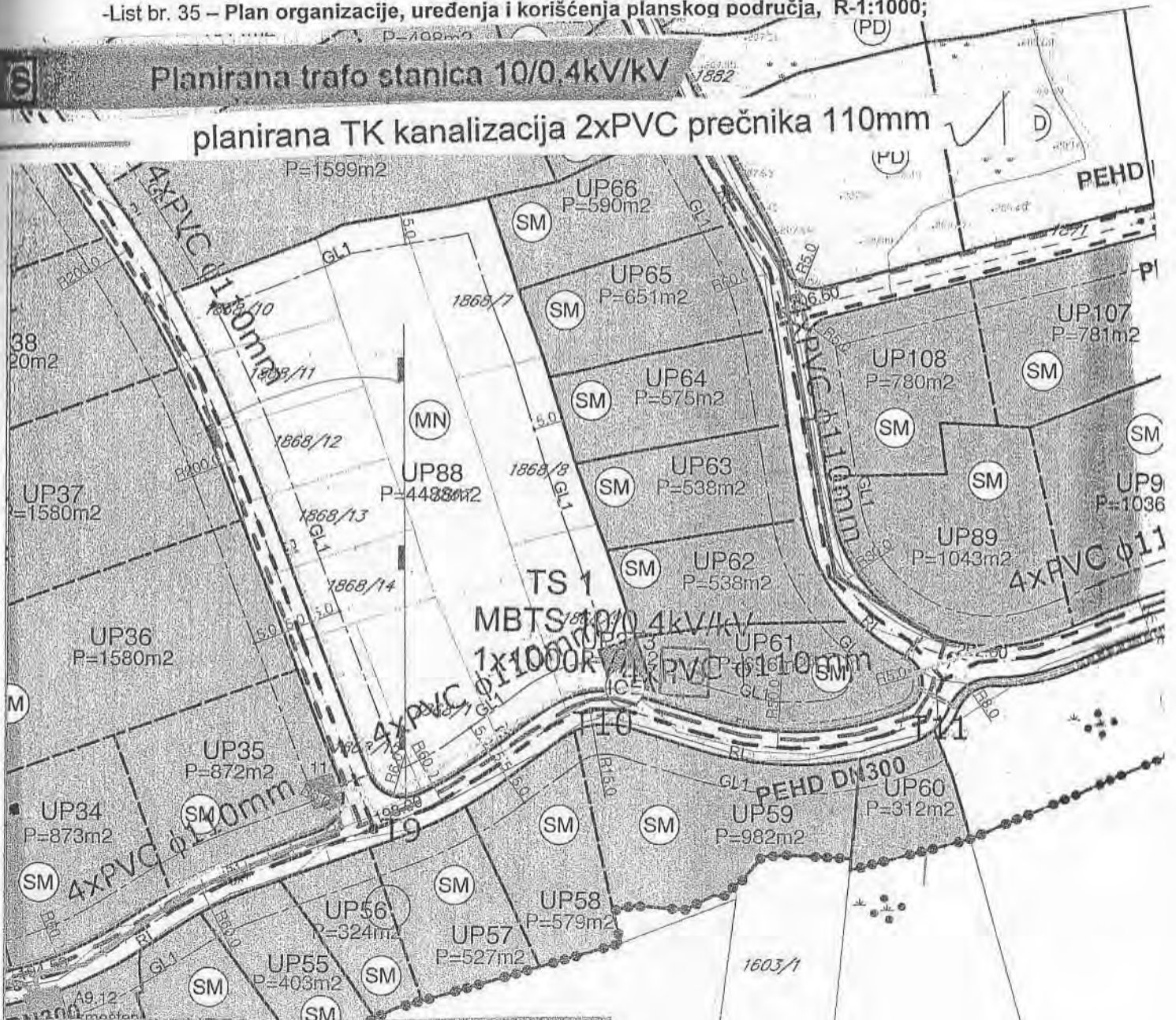
CRNA GORA
 OPŠTINA HERCEG-NOVI
 -Sekretarijat za prostorno
 planiranje i izgradnju -
 Broj: 02-3-350-983/2012

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana "Podi"
 ("Sl.list CG", o.p.br.11/13)

-List br. 35 – Plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja, R-1:1000;

Planirana trafo stanica 10/0 4kV/kV

planirana TK kanalizacija 2xPVC prečnika 110mm



P=1176m² Površina urbanističke parcele

- GL1 Građevinska linija ✓
- RL Regulaciona linija ✓

Granica urbanističke parcele koja se zadržava

Planirana vodovodna mreža ✓

Planirana fekalna kanalizacija ✓

SAVJETNIK STARJESIME,
 arh. Jasna Tičić, dipl.ing.

[Handwritten signature]



SITUACIJA
R: 1:1000