



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

Naziv Projekta: Ritz Carlton Montenegro

**Nosilac
Projekta:** Northstar, doo, Tivat
Bulevar Džordža Vašingtona 44
Tel.: 020/673-995
PIB: 02641518

**Odgovorna
osoba:** Vladimir Čvorović

Kontakt osoba: Miloš Laković
Steva Boljevića, lamela 4A, ulaz IV, Podgorica
E-mail: ml@adriatic-capital.com
Tel.: 067/202-142



Broj: 05-344
Datum: 23.04.2020. godine

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

Ritz Carlton Montenegro

Obrađivači:


mr Aleksandar Duborija, dipl.inž.tehn.


Željko Spasojević, dipl.inž.građ.


Goran Šćepanović, dipl.inž.arh.


Vladimir Filipović, dipl.inž.maš.


Dragan Kalinić, dipl.inž.el.


Katarina Todorović, dipl.biol.




Direktor

mr Branimir Čulafić, dipl.inž.

Podgorica, april 2020.g.



S a d r Ź a j

1. Opšte informacije	4
2. Opis Lokacije	5
3. Karakteristike projekta	22
4. Opis Lokacije	45
5. Karakteristike projekta	47
6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja	48
7. Izvori podataka	51
Prilozi	52



1. Opšte informacije

Naziv Projekta: Ritz Carlton Montenegro

Nosilac Projekta: "NORTHSTAR" d.o.o., Tivat
Bulevar Džordža Vašingtona 44
Tel.: 020/673-995
PIB: 02641518

Odgovorna osoba: Vladimir Čvorović

Kontakt osoba: Miloš Laković
Steva Boljevića, lamela 4A, ulaz IV, Podgorica
E-mail: ml@adriatic-capital.com
Tel.: 067/202-142

2. Opis lokacije

Lokacija na kojoj se planira izvođenje predmetnog projekta, se nalazi u području Luštice, na krajnjem vrhu poluostrova Luštica, Opština Herceg Novi.

Luštica liči na planinski greben koji razdvaja basen Boke Kotorske od otvorenog mora.

Uzdružnom tektonskom depresijom poluostrovo Luštica je podijeljeno na dva dijela - sjeveroistočni i jugoistočni koji su međusobno morfološki različiti. Dužina poluostrova je 10,5km, a širina 6km od rta Remo, na otvorenom moru, do Petrovića u Donjim Krašićima. Zona u kojoj je smješten projekat Montrose nalazi se na sjeverozapadnom dijelu poluostrova Luštice i zahvata strme padine poluostrova od uvale Rose do uvale Dobreč. Kako je teren lokacije razuđen, orijentacija pojedinih djelova je različita, s tim što je pretežno teren okrenut sjeverozapadu. Predmetna lokacija zahvata priobalni dio terena koji se nalazi na padini nagiba od 50m do preko 300m.



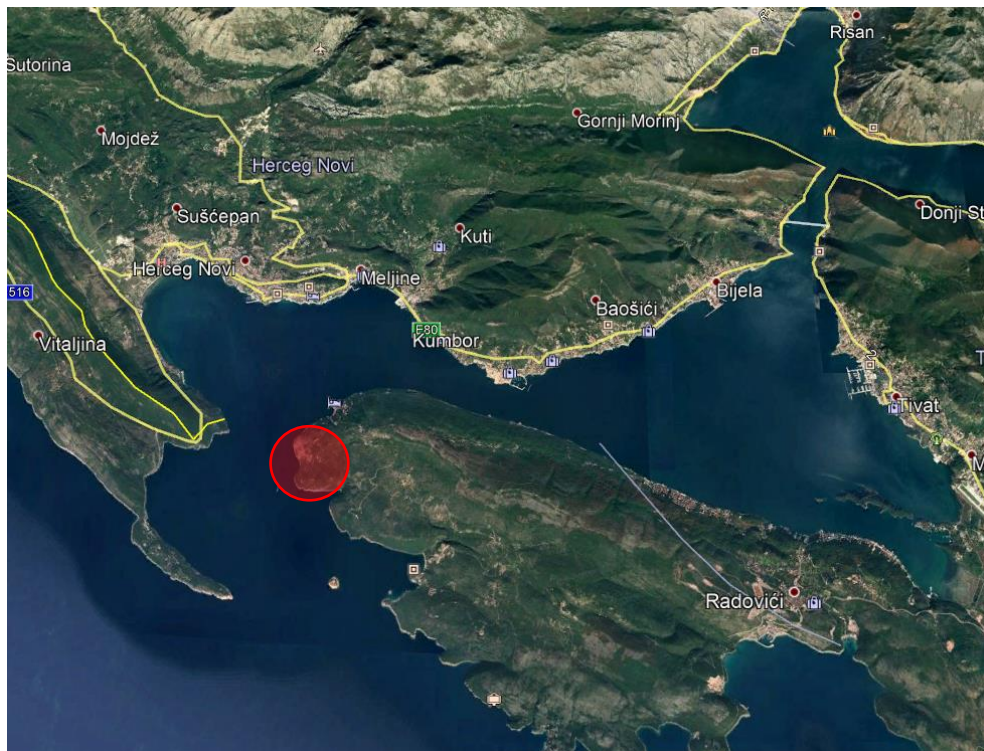
Slika 2.1. Lokacija projekta (●) sa okruženjem

Cijeli prostor lokacije je prekriven makijom, izuzev same obale mora koja je stjenovita i veoma nepristupačna (makija zauzima 85% lokacije).

Kretanje kroz prostor je veoma otežano, pogledi su izuzetni i sve ove karakteristike upućuju na konačnu ocjenu prostora epitetom "divlja ljepota".

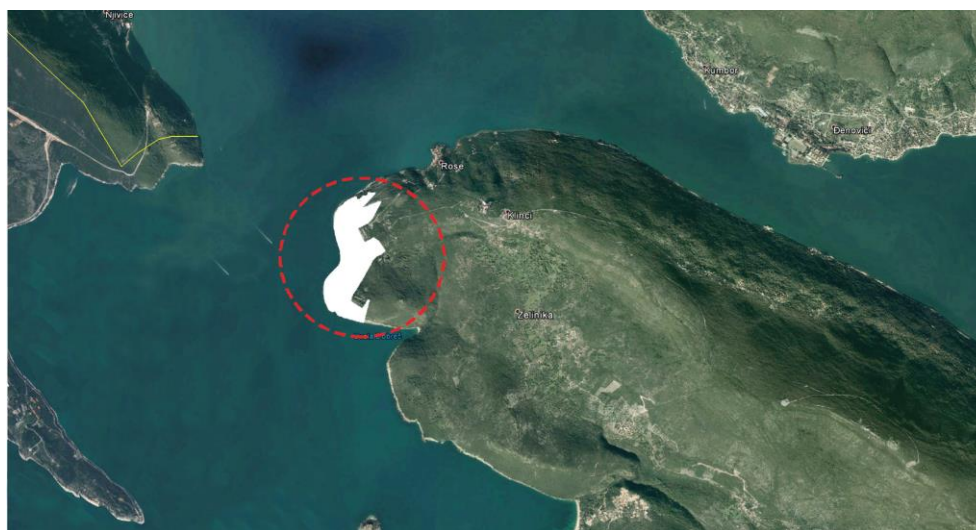
U prirodnom ambijentu makije u široj okolini, ali i u neposrednoj blizini, nalazi se nekoliko veoma interesantnih sadržaja kao što su austrougarske fortifikacije Kabala for, Oskoruša for i Lazine for - dijelovi integralne linije odbrane južne granice Austrougarske; kasarna bivše JNA Donji Klinci, te kasarna i vojni tunel za smještaj podmornica na obali ispod tvrđave Kabala for.

Svi nabrojani sadržaji, u sprezi sa prirodnim karakteristikama čine ambijent prostora, međutim na predmetnom prostoru sadržaji i objekti bivše kasarne JNA Donji Klinci, su u ruševnom stanju i zaraslom pripadajućom infrastrukturom.



Slika 2.2. Širi satelitski prikaz lokacije projekta (○)

Kao jedina klasična namjena prostora sa urbanom strukturom i građevinskim fondom na lokaciji projekta je napuštena kasarna JNA Mali Klinci koja se nalazi na KP 1545 KO Rose, koja nema nikakvih arhitektonskih niti istorijskih vrijednosti. Kasarna je uskim strmim putem povezana sa manjim pristanom na obali. Postojeći izgrađeni fond kasarne je lošeg boniteta i nije prikladan za uklapanje u novo rješenje, već je planiran za uklanjanje.



Slika 2.3. Uži satelitski prikaz lokacije projekta

Saobraćajna matrica, na prostoru projekta je u potpunosti nerazvijena i svodi se na zarasle, neprepoznatljive staze u prirodnom ambijentu makije. Saobraćajni pristup lokaciji sa



primarne mreže je sa puta Radovići-Rose i saobraćajnim odvajanjem od ovog puta ka tvrđavi Lazine for. Obalni pojas je uzan, stjenovit i veoma strm.

Jedina značajna saobraćajnica u okviru prostora je opštinski put do Rosa, cijelom dužinom asfaltiran širine u rasponu od 4,0-5,0 m.

Sem puta za Gornje Rose koji je lokalnog karaktera, ostali su ostaci pristupnih puteva ili nekadašnjim vojnim objektima ili zapuštenim utverdama iz doba Austro-Ugarske. Svi su pod tucanikom i širine približno 3,5-4,0 m.

Jedina značajna saobraćajnica u okviru prostora je opštinski put do Rosa, cijelom dužinom asfaltiran širine u rasponu od 4,0-5,0m.

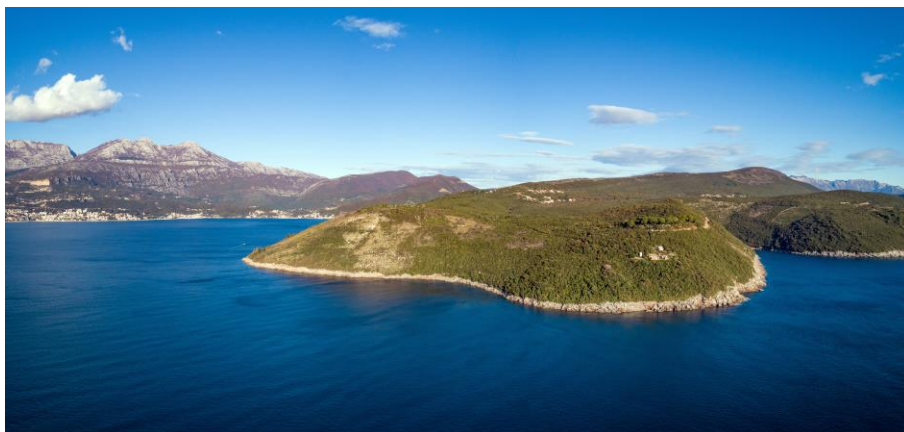
Sem puta za Gornje Rose koji je lokalnog karaktera, ostali su ostaci pristupnih puteva ili nekadašnjim vojnim objektima ili zapuštenim utverdama iz doba Austro-Ugarske. Svi su pod tucanikom i širine približno 3,5-4,0m. Ovi putevi se ne nalaze se u okviru projektne lokacije, već u njenom okruženju.

U okolini projekta nema drugih navedenih objekata.

U okruženju projekta ne postoje izvorišta vodosnabdijevanja. Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova.

Dakle, postojeće stanje prostora predstavlja prirodni predio, stijensku masu obraslom makijom, koji je po konfiguraciji u padu prema moru.

Izgled lokacije na kojoj će se izvesti projekat je prikazan na sledećim slikama.





Slika 2.4. Izgled lokacije

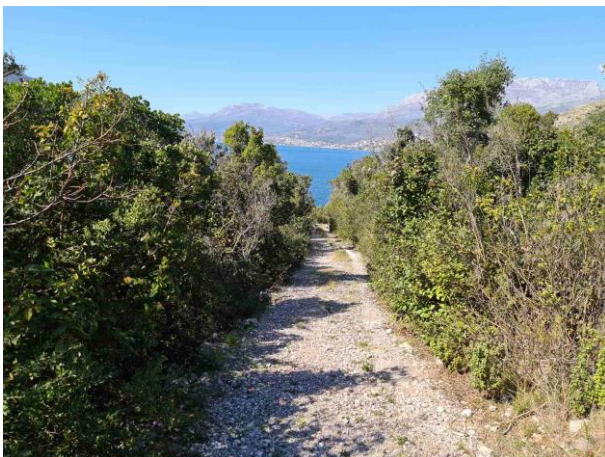
Pogled na lokaciju iz Herceg Novog je prikazan na sledećoj slici.



Slika 2.5. Pogled na lokaciju iz Herceg Novog

a) Postojeće korišćenje zemljišta

Projekat se predviđa u području koje nije naseljeno, što se može vidjeti sa slika 2.3 i 2.4. Lokacija projekta se do sada većim dijelom nije koristila, a manjim dijelom se koristila za potrebe vojske.



Slika 2.6. Izgledi lokacije projekta

Granice lokacije Montrose

Lokacija MONTROSE se sastoji od sledećih katastarskih parcela: KP 1463, KP 1464, KP 1465, KP 1466, KP 1467, KP 1468, KP 1469, KP 1539/1, KP 1540, KP 1541, KP 1542, KP 1543, KP 1544, KP 1545, KP 1546, KP 1563/2, KP 1564 i dio KP 1570.

Na lokaciji su definisane urbanističke parcele: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP IK TS6, UP TS1, UP TS3, UP TS4, UP TS5, UP TS7, Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20.

Ukupna površina lokacije iznosi 530338,39m², odnosno 53,03ha.

b) Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Predmetna lokacija se nalazi na crvenici (terra rossa) posmeđenoj na tvrdim karbonatima, plitka (Izvor: Pedološka karta SFRJ, list Kotor 2, Poljoprivredni institut Titograd, 1983.g.).



Slika 2.7. Pedološke karakteristike lokacije

Morfologija terena¹

Lokacija istraživanja se nalazi na padini nagiba do 30° i zahvata zapadni, priobalni dio terena poluostrva Luštica. Kote lokacije su od niova mora do oko 110.0 mm.

Današnji izgled terena je posledica pored endogenih sila i procesa fizičko-hemijskog raspadanja stijena, denudacije, karstifikacije i abrazije. Kao produkt raspadanja stijena i planarnog spiranja površinskog materijala, preko osnovne stijene - krečnjaka, na dijelu padine formiran je tanki deluvijalno-eluvijalni pokrivač, debljine do oko 1m.

¹ Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP1, UP3, UP4 i UP5, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 32: Rose-Dobreć“, na Luštica, Opština Herceg Novi, oktobar 2016.g., D.O.O. Geotehnika Montenegro, Nikšić



S obzirom da istražno područje, na poluostrvu Luštica, izgrađuju karbonatne stijene, predstavljene krečnjacima i dolomitičnim krečnjacima, na širem prostoru dominantan je uticaj karstnog procesa, koji se manifestuje kroz razviće površinskih i podzemnih karstnih oblika. U priobalnom dijelu terena, do izražaja je došao i proces abrazije. Djelovanjem ovog procesa u priobalnom pojasu stvoreni su strmi do vertikalni odsjeci u krečnjacima mjestimično izdijeljeni u veće blokove.

U cjelini gledano, izučavana lokacija je izgrađena od karstifikovanih krečnjaka, u površinskom dijelu degradiranih, koji su mjestimično pokriveni slojem deluvijalnoeluvijalnih tvorevina - glina sa krečnjačkom drobinom, kao i nasutim materijalom iz lokalnih iskopa - slabije i jače zaglinjena krečnjačka drobinna, različite krupnoće.

Geološke odlike šireg istražnog područja¹

U geološkoj građi, šireg područja istraživanja, učestvuju sedimenti kredne starosti (Osnovna geološka karta lista "Budva" 1:100 000, Zavod za geološka i geofizička istraživanja Beograd, 1962-1969 godine). Područje pripada geotektonskoj jedinici Paraautohton. Generalna orijentacija slojeva je prema sjeveroistoku.

Predmetna lokacija sa svojom širom okolinom, u geološkom smislu izgrađena je od sedimenata gornje krede. To su paketi sedimenata mastrihtskog kata i to njegovo kompletno razviće; donji, srednji i gornji mastriht. U okviru ovog kata, po superpozicionom redu mogu se izdvojiti tri člana odnosno paketa ($^1_4K_2^3$, $^2_4K_2^3$ i $^3_4K_2^3$).

Prvi paket sedimenata ($^1_4K_2^3$) izgrađen je od bankovitih i slojevitih krečnjaka sa proslojcima i sočivima dolomita. Litološki članovi se međusobno smjenjuju i prožimaju, odnosno postupno prelaze jedni u druge. Drugi paket ($^2_4K_2^3$) su bankoviti, sivi dolomiti, mjestimično bituminozni. Najviše djelove mastrihta ($^3_4K_2^3$) izgrađuju krečnjaci, dolomitični krečnjaci i dolomiti.

Na samoj lokaciji je zastupljen prvi paket sedimenata (bankoviti i slojeviti krečnjaci sa proslojcima i sočivima dolomita ($^1_4K_2^3$)). Dolomiti su kristalasti, bankoviti do masivni, sive i smeđe boje, podložni procesima raspadanja do najsitnijih frakcija. Generalni pravac pružanja pružanja slojeva na cjelokupnom području. Luštice je sjeverozapad-jugozapad sa padom prema sjeverozapadu pod uglom 20-40°. Zbog antiklinalne strukture u sjevernom dijelu predmete lokacije slojevi se pružaju u pravcu sjeveroistok-jugozapad sa padom prema sjeverozapadu pod uglom 20-40° dok u priobalnom dijelu u zapadnom dijelu lokacije ispod postojeće tvrđave izmjerene vrijednosti pada slojeva su 270/10°, odnosno slojevi pod uglom od 10° padaju prema zapadu, tj. niz padinu prema moru.

Krečnjaci su najčešće slojeviti do bankoviti i sadrže numulite, orbitode, alveoline i druge foraminifere. Njihova debljina se kreće od 50-100m.

Debljina slojeva je najčešće 20-30cm, odnosno banaka od 0,5-1,0m.

Kvartarne sedimente, deluvijalno-eluvijalnog porijekla (dl-el) čine uglavnom drobine gline i zaglinjene krečnjačke drobine, različitog granometrijskog sastava, kao i crvenica, koja ispunjava pukotine i karstne šupljine. Procenat drobine je promjenjiv ali generalno posmatrano veliki. Debljina deluvijuma je promjenljiva ali generalno mala, najčešće do 1m. Regionalno, istražno područje pripada markatnoj geotektonskoj jedinici, poznatoj kao Paraautohton. To je antiklinalna struktura Luštice, Grblja i Oštrog rta izgrašena od karbonatnih stijenskih masa gornjokredne starosti. Generalni pravac pružanja slojeva je SZ-JI sa padom prema sjeveroistoku. Teren je ispresijecan kraćim rasjedima generalnog



pravca sjeveroistok-jugozapad, upravnim na slojevitost, kao i rasjedima pravca pružanja SZ-JI.

Hidrogeološke karakteristike terena¹

Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena, te poroznosti, na širem prostoru mogu se uglavnom izdvojiti dobropropusne stijene pukotinske i karstne poroznosti i kompleks slabo propusnih i nepropusnih stijena, predstavljen deluvijalnim sedimentima i crvenicom.

U dobropropusne stijene, pukotinske i karstne poroznosti spada kompletan teren izgrađen od krečnjaka. U sklopu terena imaju funkciju kolektora-sprovodnika, posebno površinski, ispućali i karstifikovani dio. Sa povećanjem dubine smanjuje se stepen ispućalosti i karstifikovanosti stijene a samim tim i propusnost. Generalno posmatrano radi se o dobro propusnim sedimentima.

Deluvijalni pokrivač, sastavljen od gline crvenice sa drobinom je srednje do slabo propustan, intergranularne i kapilarne poroznosti. Osim površinskog pokrivača tu su i pukotine i kaverne zapunjene glinom crvenicom i sitnom drobinom. Generalno posmatrano vrlo tanak deluvijalni pokrivač i pojedine zapunjene pukotine i kaverne ne utiču bitnije na hidrogeološka svojstva terena. Vode cirkulišu kroz pukotine i kaverne prema moru.

Pretpostavlja se da je nivo duboko ispod površine terena a u nižim djelovima i u nivou mora.

Svojstva izdvojenih geotehničkih sredina¹

Geološku osnovu na angažovanom terenu izgrađuju kredni krečnjaci (${}^1_4K_2^3$), čije naslage dostižu debljinu od oko 450 m.

Osnovna geotehnička svojstva izdvojenih sredina, prikazana su prvenstveno na osnovu rezultata ovdje sprovedenih istraživanja, što se prije svega odnosi na geotehničke sredine u povlatnom dijelu terena, koje su ujedno i najvažnije, posmatrano sa geotehničkog aspekta.

Počev od površine terena, redom su zastupljene sledeće geoteničke sredine:

- Sredina 1 - Crvenica: Pokriva praktično čitavu površinu terena. Predstavlja eluvijalno-deluvijalne sedimente koji su nastali raspadanjem osnovne stijenske mase. U ovu jedinicu spadaju i nasuti materijali. Debljina ovih sedimenata je različita, i kreće se od 0,1 do 1m (u jednom u raskopu je 1.75m).

Heterogenog sastava gdje preovlađuje uklopoci krečnjaka veličine šljunka do drobine sa promenljivim učešćem pijeska, dok je prašinasto-glinoviti materijal podređeno zastupljen ili u potpunosti izostaje, ujednačene vlažnosti, promenljivog stepena zbijenosti, pretežno braon i tamno braon boje.

Prema USCS klasifikaciji glinovito-prašinasti materijal spada u MH-OH i CL-CH tla. Prema građevinskim normama GN 200 ova sredina pripada II-III kategoriji zemljišta.

- Sredina 2 - "Kora raspadanja" krečnjaka: Predstavlja povlatnu zonu čvrste stenske mase - krečnjaka, nastala kao produkt intenzivnog mehaničkog i hemijskog raspadanja kroz duži vremenski period.

Odlikuje ga vrlo promenljiva debljina koja varira u rasponu od samo 0.3 do 3.0m. Preovlađuje zastupljenost fragmenata krečnjaka veličine šljunka i drobine uz neujednačenu ali pretežno podređenu zastupljenost pijeska, prašine i gline koji su nastali kao produkt daljeg razvoja procesa raspadanja i ujedno dijelom čine ispunu zastupljenih pukotina.

Materijal koji čini ispunu pukotina je smeđe do crvenkaste boje.



Prema USCS klasifikaciji glinovito-prašinasta frakcija koja je u sastavu ove sredine pripada grupi materijala niske do visoke plastičnosti. Prema građevinskim normama GN 200 sredina 2 spada u IV manjim dijelom V kategoriju zemljišta.

- Sredina 3 - Stijenska masa krečnjaka: Predstavlja matičnu stijensku masu iz grupe sedimentnih stijena (krečnjaci) koja čini osnovu istražnog terena. U povlatnoj zoni stijenska masa krečnjaka intenzivno je ispućala i tektonski oštećena, s tim da stepen ispućalosti postepeno opada sa povećanjem dubine. Struktura ovih stijena je mikrokristalasta, kriptokristalasta do srednje kristalasta, dok je tekstura stilolitska i masivna.

Prema građevinskim normama GN 200 krečnjaci spadaju u V kategoriju zemljišta.

Kao što je već rećeno, stijensku masu krečnjaka koji dominiraju u sklopu predmetnog terena, odlikuje intenzivna izdijeljenost i tektonska oštećenost, što je konstatovano prije svega tokom detaljnog kartiranja jezgra istražnih bušotina.

S druge strane, zoniranost stijenske mase prema stepenu ispućalosti ne egzistira sa promjenom dubine. Ovdje treba napomenuti da je karakteristićno naizmenićno smjenjivanje raspona sa većom i manjom vrijednošću RQD-a (%), pa samim tim nije moguće sa porastom dubine, povući jasnu granicu između podzona izdvojenih prema većem odnosno manjem stepenu ispućalosti. Drugim rijećima, teren karakteriše smjena krećnjaćke drobine sa zonama gde je stijenska masa kompaktnija ali i intenzivnije ispućala, na šta ukazuju vrijednosti RQD.

U pogledu karakteristika koje odlikuju zastupljene familije pukotina u sklopu stijenske mase, mogu se iznijeti sledeće konstatacije:

- U površinskom dijelu sklopa stijenske mase, zidovi zastupljenih pukotina su korodirani kao posledica dejstva vode, s tim da se pored uticaja CO₂ i sufozije, korozivno dejstvo zapaža i dublje, duž diskontinuiteta koji predstavljaju važnije pravce njenog kretanja naniže. Dubina korodiranja iznosi 3 - 4 mm ispod čega se nalazi zdrava stijena. Duž ovih pukotina morfologija je blago zatalasana sa amplitudom reda velićine 3 - 4 mm. Širina zijeva varira od 1.0 do 3 cm.
- Sa povećanjem dubine, pored pukotina sa otvorenim zevom (0.5 - 2 cm) i mjestimićnom korozijom, zapaža se prisustvo stisnutih pukotina čiji su zidovi praktićno glatki ili neznatno rapavi (širina zijeva 1 - 2 mm).
- U pripovršinskom dijelu krećnjaćkog masiva kada je zastupljena, ispunjena je po pravilu glinovita mada mjestimićno može biti i klastićna. Sa povećanjem dubine, kada se javlja ispunjena je po pravilu klastićna.
- Na istražnoj lokaciji se uoćavaju efekti intenzivnije karsne erozije a takođe je zastupljen viši stepen tektonske predisponiranosti u vidu izdijeljenosti karbonatne stijenske mase ("prekarsno pucanje"). U jednoj bušotini (BH-16) je registrovano propadanje bušaćeg pribora i to od dubine 3,2-5,6m i 8,7-9,0m što ukazuje na postojanje kaverne na ovoj lokaciji.

Na osnovu do sada izvedenih istražnih radova, može se izvesti zaključak da je proces karstifikacije prisutan površinskoj zoni krećnjaka, što istovremeno ne znaći da njegov razvoj nije eventualno intenziviran u djelovima terena koji nijesu pokriveni dosada sprovedenim istraživanjima.



Jednoaksijalna čvrstoća i indeks tačkastog opterećenja određeni su za stijensku masu, koja se u sklopu terena nalazi na različitim dubinama, što je omogućilo da se ona sveobuhvatno sagleda u pogledu ovih parametara.

Generalno gledano, prema dobijenim laboratorijskim rezultatima, ispitivani raspon jednoaksijalne (pritisne) čvrstoće na pritisak (MPa) kao jedan od ključnih pokazatelja povoljnosti sa aspekta geotehnike, karakterističan je za ovu vrstu stijenske mase i istovremeno pokazuje dobra tehnička svojstva. Naime, prosječna čvrstoća na pritisak iznosi $\sigma_c = 87$ MPa, što ove krečnjake svrstava u kategoriju srednje visokih čvrstoća. Može se iznijeti opšti stav da je tretirana sredina 3 (krečnjaci), povoljnih karakteristika u pogledu geotehničkih uslova za potrebe predviđene gradnje objekata u sklopu turističkog kompleksa "Montrose".

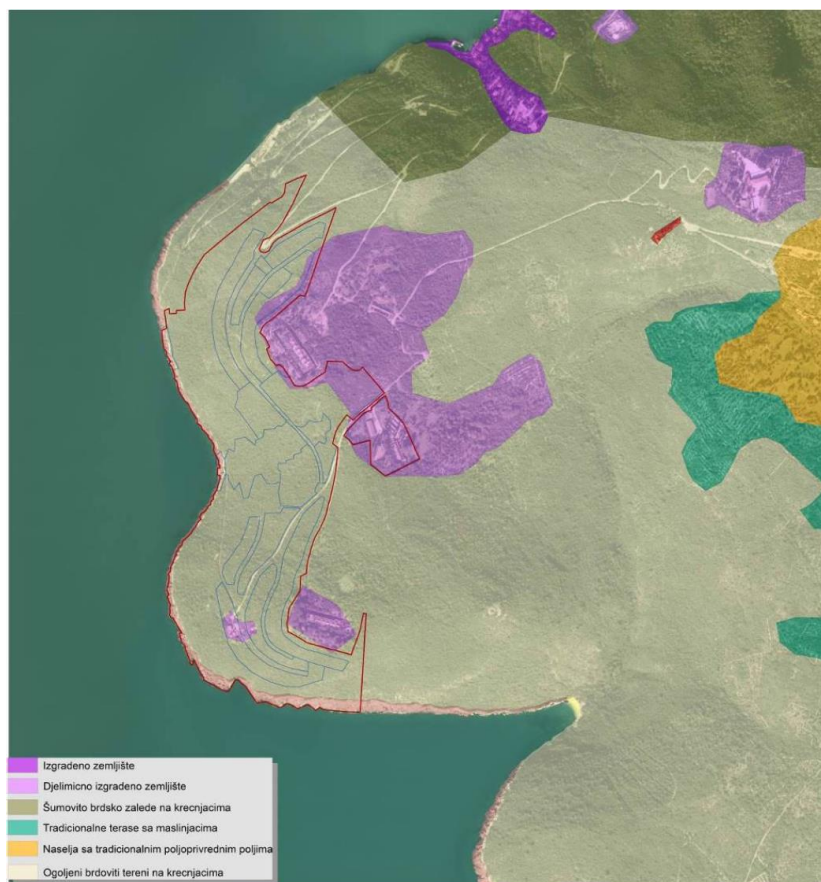
Ovo je prije svega zasnovano na bazi činjenice da je do sada utvrđeni razvoj karstifikacije uglanom u površinskoj zoni i ne utiče bitnije na uslove gradnje.

Prema Seizmološkoj karti SRJ (Zajednica za seizmologiju SFRJ, 1987), a koja izražava očekivane maksimalne intenzitete zemljotresa za povratni period od 500 godina, područje Luštice je u zoni IX stepena EMS 98 (evropska makro-seizmicke) ili približno ekvivalenta MSK-64, odnosno MCS.

Takođe, prema karti seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore (V. Radulović, B. Glavatović, 1982) predmetna lokacija je pozicionirana u zoni IX stepena EMS 98 skale.

Prema pejzažnoj regionalizaciji Crne Gore², područje Luštice pripada pejzažnoj jedinici Obalno područje srednjeg i južnog Primorja koja, šire posmatrano, pripada mediteranskom tipu pejzaža. Njeni osnovni gradivni elementi su: pjeskovito-šljunkovite plaže, krečnjački grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Unutar ove pejzažne jedinice javlja se više tipova predjela odnosno tipovi različitog karaktera.

² Sektorska studija 4.3. Prirodne i pejzažne vrijednosti i zaštita prirode u Crnoj Gori (Univerzitet Crne Gore i Republički zavod za urbanizam i projektovanje, 2005)



Slika 2.8. Izvod iz Studije predjela za obalno područje

Za predmetnu lokaciju karakterističan tip karaktera predjela prema Studiji predjela, koja je rađena za potrebe PPPN Obalno područje, je *Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima*. Karakteriše ga razuđenost terena sa periodično strmim i blažim nagibom; u vizurama veoma upečatljive slojevite i pločaste krečnjačke naslage stijena, neznatan antropogeni uticaj, oskudna vegetacija, prisustvo karstnih grebena obraslih degradacionim oblicima makije - garigom. Upečatljiv predioni uzorak koji se javlja unutar ovog tipa su padine obrasle stablima bora pinjola i čempresa.

Ovaj tip je u direktnoj vezi sa tipom predjela *primorskih grebena i stjenovitih obala* koji je opet povezan sa *pejzažom šljunkovito - pjeskovitih obala i akvatorijalnim pejzažom* kao svojim neposrednim okruženjem. S druge strane, područje zahvata plana prostorno i vizuelno komunicira sa već postojećim izgrađenim strukturama i posebno vrijednim agrikulturnim predjelima, gdje je prepoznat poseban tip predjela koji se odnosi na naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama sa maslinjacima.

Ovaj tip predjela daje poseban identitet obalnom prostoru i kao takvog ga treba sačuvati i unaprijediti, a tamo gdje je zapušten obnoviti.

Ovdje se govori o posebnim područjima poljoprivrede koja su prepoznatljiva, specifična poljoprivredna područja, značajna za očuvanje kulturnog predjela stvorenog razvojem poljoprivrede zasnovane na primjeni tradicionalnih postupaka obrade čije je buduće postojanje jedino moguće primjenom poljoprivrednih podsticajnih mjera.



Ovakvo prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje pejzažnog sadržaja već i panoramskog doživljavanja prostora. U navedenim pejzažima se reflektuju prirodne vrijednosti područja kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora.

Sliku predjela odlikuje prožimanje prirodnih, kultivisanih i urbanih struktura. Dosadašnji razvoj je doveo do brojnih promjena karaktera ovog predjela.

Zimzelena vegetacija daje karakterističan izgled predjelu, doprinosi identitetu prostora i obezbjeđuje njegovu živopisnost tokom cijele godine. Gusta makija, kao degradacioni stadijum prirodnih šuma hrasta crnike i crnog jasena (*Orno-Quercetum ilicis*), predstavlja osnovni strukturni element ovog predjela. U zajednici dominira visoko žbunje: obična zelenika (*Phillyrea media*), veliki vrijes (*Erica arborea*), planika (*Arbutus unedo*), mirta (*Myrtus communis*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), tetivika (*Smilax aspera*), žukva (*Spartium junceum*), kaduljasti bušin (*Cistus salviaefolius*), šibika (*Coronilla emerus ssp. emeroides*), lemprika (*Viburnum tinus*), šipak (*Punica granatum*). Daljom degradacijom nastala je vegetacija gariča. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova. Pripadaju svezi Cisto-Ericion. Posebno je interesantna zajednica drvenaste mlječike (*Euphorbia dendroides*), veoma dekorativne vrste, zaštićene nacionalnim zakonodavstvom, koja obrasta stjenovite morske klifove. Bor pinjol i alepski bor prusutan je u vidu manjih grupa i pojedinačnih stabala. Ovi zeleni masivi prekidaju pojas niske žbunaste vegetacije stvarajući kontrastne prostorne forme.

Maritimni uslovi³

Mjerenja i osmatranja meteoroloških i klimatskih faktora vrše se već duži niz godina na meteorološkoj stanici Herceg Novi.

HercegNovski zaliv po svojim hidrografsko - okeanografskim karakteristikama, bitno se razlikuje od Tivatskog i Kotorskog zaliva, zbog direktnog kontakta sa vodama otvorenog mora na spojnici Rt Oštra - Rt Mirište u širini od oko 3km.

Generalni tok kretanja vode - morske struje (novembar - februar), pokazuje veliku zavisnost o uticaju otvorenog mora, a posebno struja plime i oseke. Mjerenja izvršena u ljetnjem periodu pokazuju još složeniju dinamiku vodenih masa u HercegNovskom zalivu.

Generalni tok struji od otvorenog mora duž obale Luštice, brzinom od 0,5 čvorova. U pridenom i dubinskom sloju struje imaju ulazni smjer sa srednjom brzinom 0,06 čv. (3cm/s). Struje izlaznog smjera na dubini od 10m prisutne su za vrijeme oseke, dok su struje uaznog smjera na većim dubinama prisutne samo za vrijeme plime.

Morske mijene dnevno iznose 22cm, dok amplitude viših, visokih, nižih i niskih voda iznose prosječno 27,9cm, a maksimalna višegodišnja amplituda iznosi 106,5cm.

Morska struja ulaskom u zaliv donosi čistu morsku vodu sa pučine na čitavu obalu Luštice.

Osim toga, struje ljeti rashladuju, a zimi zagrijavaju more u zalivu.

Srednja godišnja temperatura morske vode iznosi u zalivu 19,4°C, što je za 3,3 stepena više od prosječne godišnje temperature vazduha. Značajno je za dužinu kupališne sezone da srednja temperatura mora u površinskom sloju, 5-6 mjeseci u godini iznosi 20°C. U ljetnom periodu more se zagrijava čak do 27°C.

³ Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose-Dobreč", D.S.D. Centar za planiranje urbanog razvoja, Kotor, 2014.

Salinitet u zalivu varira u zavisnosti od godišnjeg doba, a kreće se od 37,72 ‰ u julu do 21,82‰ u aprilu.

Providnost u zalivu, u junu dostiže 17m do 5,74m u novembru, dok na otvorenom moru iznosi 56m.

Sa stanovišta rješavanja problema stabilnosti obala, plaža i objekata u moru najznačajniji prirodni faktor su talasi. Nažalost, na stanici u Herceg Novom se ne vrše mjerenja karakteristika talasa već se vrše samo svakodnevna vizuelna osmatranja stanja površine mora i smjera kretanja talasa.

Poznato je da obala u Herceg Novom može biti direktno izložena dejstvu talasa velikih visina iz južnog i jugoistocnog pravca. Rezultati analize karakteristika talasa na otvorenom moru, u dubokoj vodi, ukazuju da se iz kritičnog sektora (južni -jugoistocni pravac) mogu javiti veoma veliki talasi, čije visine dostižu 6,0m. Međutim, složena konfiguracija ulaza u HercegNovski zaliv, kao i uticaj konfiguracije morskog dna pri propagaciji talasa ka obali, značajno mijenjaju karakteristike talasa u plitkoj vodi. Na promjene karakteristika talasa u plitkoj vodi najznačajniji uticaj imaju pojave refrakcije i difrakcije talasa, kao i pojava oplićavanja.

c) apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

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

Na Luštici je razvijena tipična mediteranska vegetacija. Tu se danas nalaze najočuvanije i najreprezentativnije formacije tvrdolisne mediteranske vegetacije crnogorskog primorja. Makija predstavlja dominantni tip vegetacije.



Slika 2.9. Makija

To je prvi degradacioni stadijum mediteranskih vazdazelenih šuma crnike i crnog jasena (*Orno-Quercetum ilicis*). Na djelovima poluostrva gdje je jače izražen ljudski uticaj (pored naselja i puteva), razvijena je zajednica *Orno-Quercetum ilicis myrtetosum*. To je uglavnom gusta i neprohodna zajednica visokog žbunja, visine 2 i više metara. Dominira mirta (*Myrtus communis*) i u velikoj mjeri zamjenjuje crniku (*Quercus ilex*) u odnosu na tipičnu subasocijaciju. Od ostalih elemenata makije najčešće su sljedeće vrste: obična zelenika (*Phillyrea media*), veliki vrijes (*Erica arborea*), planika (*Arbutus unedo*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), primorska somina (*Juniperus*

phoenicea), tetivika (*Smilax aspera*), žukva (*Spartium junceum*), kaduljasti bušin (*Cistus salviaefolius*), šibika (*Coronilla emerus ssp. emeroides*), lemprika (*Viburnum tinus*), šipak (*Punica granatum*), Clematis flamula, šparožina (*Asparagus acutifolius*). Na hladnijim pozicijama pridružuje im se crni jasen (*Fraxinus ornus*), a rijede i hrast medunac (*Quercus pubescens*). Rogač (*Ceratonia siliqua*) se proširio iz ostataka nekadašnjih kultura i postao sastavni dio spontane vegetacije tipa makije.



Maginja



Crnika



Mirta



Veliki vrijes

Makija ima višestruki značaj: štiti zemljište od erozije, obezbjeđuje hranu i sklonište za brojne životinjske vrste, ima estetsku vrijednost i daje specifičan mediteranski karakter pejzažu. Mnoge biljke su aromatične.

Daljom degradacijom nastala je vegetacija gariga. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova. Dominantan tip zajednice gariga na Luštici je *Ericio-Cystetum cretici*. U ovoj zajednici dominiraju žbunaste vrste: *Erica arborea*, *Cistus creticus ssp. Eriocephalus*, *Frangula rupestris*, *Myrtus communis*, *Paliurus spina christi*, *Punica granatum*, *Juniperus phoenicea*. Ostale karakteristične vrste su: *Teucrium capitatum*, *Smilax aspera*, *Sideritis purpurea*, *Blackstonia perfoliata*, *Brachypodium sylvaticum*, *Cerastium glomeratum*, *Gladiolus illyricus*. Na predmetnom području, najtipičnije razvijeni garizi prostiru se u zaleđu plaže Pržno na lokalitetu Kula.



Suvi travnjaci i kamenjarski pašnjaci predstavljaju krajnji stepen degradacije makije. Zajednica *Bromo-Chrysopogonetum grylli*, koja je uključena u staništa NATURA 2000, je najevidentnija na planskom području.

Na morskim klifovima razvijene su floristički siromašne zajednice sa vrlo ograničenom pokrovnošću. Uprkos tome, ovaj tip staništa je veoma značajan. Zbog urbanizacije obalnog područja ugrožen je u cijelom Mediteranu, pa se nalazi na listi zaštićenih staništa Evrope i staništa NATURA 2000.

Podaci o fauni Boke Kotorske su nepotpuni i ne postoje uopšte za sve taksonomske grupe. Dostupna literature je obično ograničena kada se radi o podacima o vrstama divljači. Sljedeće vrste divljači su pomenute kao najčešće: zec (*Lepus europaeus*), lisica (*Vulpes vulpes*), znatno rjeđe su divlje mačke (*Felis silvestris*), šakali (*Canis aureus*), divlje svinje (*Sus scrofa*) i vukovi (*Canis lupus*), ali kuna bjelica (*Martes foina*) je često prisutna. Od divljih ptica najčešće pominjana je jarebica kamenjarka (*Alectoris graeca*), golub (*Columba spp.*) i šljuka (*Scolapax rusticola*).

Pošto je korišćen u nekim studijama gdje pouzdani spiskovi vrsta za manje geografske oblasti nisu dostupni, pristup korišćen u ovom dokumentu je bio da bazira informacije na sintezi radova⁴ pokrivajući širu crnogorsku obalsku zonu, gdje postoji dovoljno taksonomskih podataka. Prisustvo međunarodno važnih vrsta ptica je utvrđeno na osnovu podataka koji su predstavljeni u nacionalnoj bazi podataka EMERALD za solanu u Tivtu, zaliv Kotor-Risan, Platamuni, Orjen planinu i Lovćen planinu.

Na osnovu svoje bogate faune beskičmenjaka, oblast Boke Kotorske, uključujući Orjen, Lovćen, Grahovo, Herceg Novi i Kotor je centar biodiverziteta, sa visokim brojem (>25) endemskih i pod-endemskih vrsta insekata⁵.

Oblast Boke Kotorske je poznata po svojem velikom diverzitetu (>50) vodozemnih vrsta i gmizavaca i pripada širem centru biodiverziteta vodozemaca i puzavaca u Crnoj Gori koji je lociran u južnom dijelu Crne Gore⁶.

Desk studija za ptice iz oblasti bivšeg Arsenala i Tivta je da primjenom međunarodnih kriterijuma datih u konvenciji iz Berna (Konvencija o zaštiti evropskog životinjskog svijeta i prirodnih staništa, Bern 1979) i Direktive EU o divljim pticama (79/409 EEC, 91/244/EEC, 94/24 EC & 94/C241/08) i u okviru EMERALD⁷ projekta u Crnoj Gori, prisustvo sljedećih međunarodno važnih vrsta ptica je potvrđeno u odgovarajućim predjelima Boke Kotorske:

Solila u Tivtu - *Accipiter brevipes*, *Alcedo atthis*, *Calonectris diomedea*, *Caprimulgus europaeus*, *Chlidonias hybridus*, *Ciconia nigra*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Egretta alba*, *Egretta garyetta*, *Falco columbarius*, *Falco eleonora*, *Ficedula albicollis*, *Gavia arctica*, *Gavia stellata*, *Grus grus*, *Himantopus himantopus*, *Hippolais olivetorum*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Larus genei*, *Mergus albellus*, *Pernis apivorus*, *Phalacrocorax pygmeus*, *Philomachus pugnax*, *Phoenicopterus ruber*, *Platalea leucorodia*, *Pluvialis apricaria*, *Recurvirostra avosetta*, *Sterna hirundo*, *Sterna sandvicensis*;
Zaliv Kotor-Risan - *Alcedo atthis*, *Larus genei*, *Phalacrocorax pygmeu*;

⁴ Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

⁵ Prema Radović I. et al: Diverzitet entomofaune (Insecta) Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja. In: Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

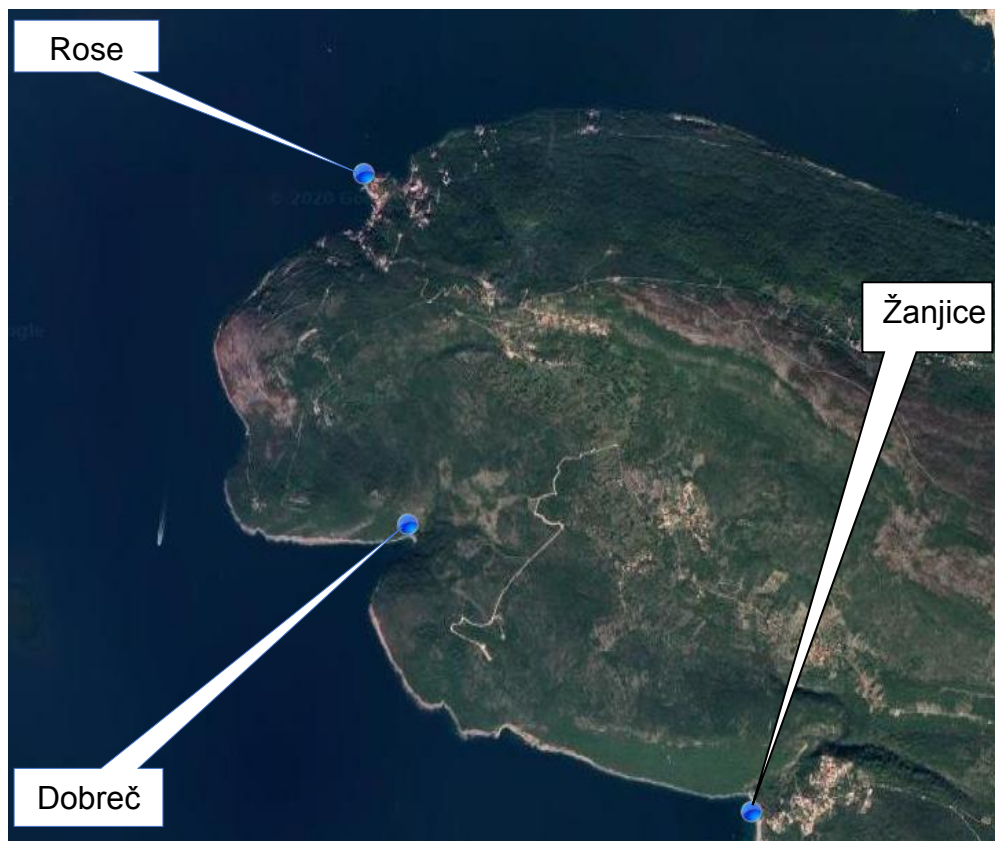
⁶ Prema Džukić G.: Diverzitet vodozemaca (Amphibia) i gmizavaca (Reptilia) Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja. In: Stevanović V., Vasić V. et al: Biodiverzitet Jugoslavije sa pregledom vrsta od međunarodnog značaja, Beograd 1995.

⁷ Ministarstvo zaštite životne sredine i prostorno planiranje (2006) EMERALD baza podataka. Softver je obezbijeđen od strane G.I.M. SA / Savjet Evrope (ver 2.0, Septembar, 2002.)

Platamuni - *Falco eleonora*, *Gavia arctica*, *Gavia immer*, *Gavia stellata*, *Larus genei*, *Larus melanocephalus*, *Phalacrocorax aristotelis desmarestii*, *Phalacrocorax pygmeus*;
Orjen planina - *Bubo bubo*, *Caprimulgus europaeus*, *Circaetus gallicus*, *Dryocopus martius*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Ficedula albicollis*, *Ficedula parva*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Lullula arborea*, *Picus canus*; i

Lovćen planina - *Accipiter brevipes*, *Aquila chrysaetos*, *Asio flammeus*, *Bubo bubo*, *Circaetus gallicus*, *Dendrocopos medius*, *Dendrocopos syriacus*, *Falco biarmicus*, *Falco peregrinus*, *Ficedula albicollis*, *Ficedula parva*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Pernis apivorus*, *Picus canus*.

Najbliže lokacije predmetnom projektu, na kojima je ispitivan kvalitet vode za kupanje su lokacije: „Rose“, „Dobreč“ i „Žanjice“ (Izvor: <http://www.morskodobro.com>).



Slika 2.10. Plaže u okruženju lokacije projekta

Kvalitet vode na ovim kupalištima je tokom poslednjih desetak godina je bio uglavnom K1 klase.

Na lokaciji projekta nema registrovanih spomenika prirode, kao ni objekata koji predstavljaju zaštićena nepokretna kulturna dobra.

U okruženju lokacije se nalaze ambijentalna cjelina Rose i objekti vojno-inženjerske arhitekture sa kraja prethodnog vijeka (Kabala for, Oskoruša for i Lazine for sa okolnim



pratećim objektima). Ove građevine nijesu registrovane kao spomenici kulture ali posjeduju nesporne graditeljske vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture, koje je potrebno sačuvati. Predmetni prostor se nalazi u jugozapadnom dijelu Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a na sjeverozapadnom dijelu poluostrva Luštica i zauzima desnu obalu ulaza u Bokotorski zaliv. Na ovom prostoru nalazi se istorijski fortifikacioni kompleks sa sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture. U zahvatu UP 12 nalazi se i Gomila nad Uvalom Dobroč evidentirana na starim katastarskim podlogama.

Sam prostor sa svojim prirodnim zelenim pokrivačem i autohtonom mediteranskom vegetacijom te stjenovitom obalom predstavlja očuvan, estetski vrijedan pejzaž. On je krajnji dio obalnog predjela Luštica i predstavlja njegov integralni dio.

3. Karakteristike projekta

Na lokaciji Montrose je planirana izgradnja luksuznog turističkog rizorta.

Granica detaljne razrade turističke zone "Montrose" iznosi 530.338,39m², odnosno 53,03ha. Položaj budućeg turističkog rizorta „Montrose“ na strmom, nepristupačnom terenu, okruženom divljim rastinjem - makijom, na visini od 30 do 90m iznad mora, govori o specifičnom turističkom karakteru ovog naselja, koji je prije vezan za uživanje u divljjoj prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima nego u neposrednoj vezi sa morem. Ovakav karakter jasno usmjerava turističke sadržaje ka veoma luksuznim i zahtjevnim.

Rizort će se sastojati od više objekata koji će činiti jedinstvenu cjelinu i nuditi svoje smještajne kapacitete turistima tokom čitave godine. Centralni objekat će biti hotel kategorije 5* sa 300 smještajnih jedinica koje se nalaze u središtu lokacije. Dio smještajnih jedinica se nalazi u centralnom objektu hotela, a dio se nalazi u građevinski samostalnim djelovima (depadansima) koji se u vidu multiplikovanih objekata spuštaju ka moru. Hotel će poslovati po mješovitom modelu poslovanja. Postojeće još jedan hotel kategorije 5* koji će poslovati po condo modelu poslovanja, sa smještajnim jedinicama u depadansima, a koje će služiti kao logistički punkt, odnosno za smještaj zaposlenih u samom rizortu.



Slika 3.1. Masterplan područja



Slika 3.2. 3D prikaz kompleksa

Do lokacije se dolazi postojećim putem sa Rosa, i njome se dolazi do centralnog hotela gdje se obavlja parkiranje vozila, a dalje se gosti kroz sami rizort kreću pješačkim saobraćajnicama ili električnim vozilima, tzv. buggy vozilima. Cilj je da se kolski saobraćaj u okviru rizorta svede na minimum kako bi se gostima pružio mir. Iz tog razloga nisu sve saobraćajnice u kompleksu projektovane tako da služe za kolski saobraćaj, ali je omogućeno kretanje vatrogasnih vozila saobraćajnicama koje nemaju kolski karakter budući da imaju dimenzije potrebne za njihovo kretanje, čime su ispoštovani uslovi protivpožarne bezbednosti. Centralni motiv samog rizorta je konekcija hotela sa morem, odnosno pješačka saobraćajnica koja se kao serpentina spušta ka moru kroz gusto zelenilo i formira „green spine“, odnosno zelenu kičmu. Ovim dijelom mogu saobraćati i buggy vozila, a predviđa se i izgradnja sistema podizne platforme. Na samoj obali goste dočekuje jaht klub i plažni bar, koji su izmješteni sadržaji hotela, a uz njih prolazi pješačka saobraćajnica koja vodi uz more - „lungomare“.

Ostatak lokacije je predviđen za izgradnju turističkih vila.

Osnovni objekti u okviru turističkog rizorta su:

- UP1 - Jedan ili više hotelskih objekata sa smještajnim jedinicama

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja u smještajnim jedinicama, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom i dr. sadržajima. Planirana kategorija hotela (kao i cijelog Turističkog rizorta) je više kategorije "četiri do pet zvjezdica" sa mješovitim modelom poslovanja, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", br. 036/18 od 31.05.2018.); Smještajne jedinice hotela su građevinski samostalni djelovi hotela (spojeni sa zgradom hotela ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja a zajedno sa hotelom u funkcionalnom, organizacionom i estetskom smislu čine cjelinu. Ti objekti u vidu multiplikovanih objekata samostalno ili u nizu, zauzimaju djelove urbanisticke parcele i terasasto se spuštaju niz padinu ka moru.

- UP2, UP3, UP4, UP 5, UP 6, UP7, UP12 - Grupacije turističkih vila

Turističke vile su prestižni, samostalni smještajni objekti najvišeg nivoa luksuza sa kompletnim ugostiteljskim sadržajima, koji u sklopu rizorta funkcionišu kao zasebne stukturane jedinice, uz mogućnost korišćenja svih funkcionalnih sadržaja hotela. Mogu biti

slobodnostojeći objekti ili u nizu u okviru zasebnih lokacija-parcela. Nalaze se i dio su turističkog rizorta i koriste sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač.

- UP8 - Yacht club

Objekat za pružanje usluga hrane i pića;

- UP9 - Privezište

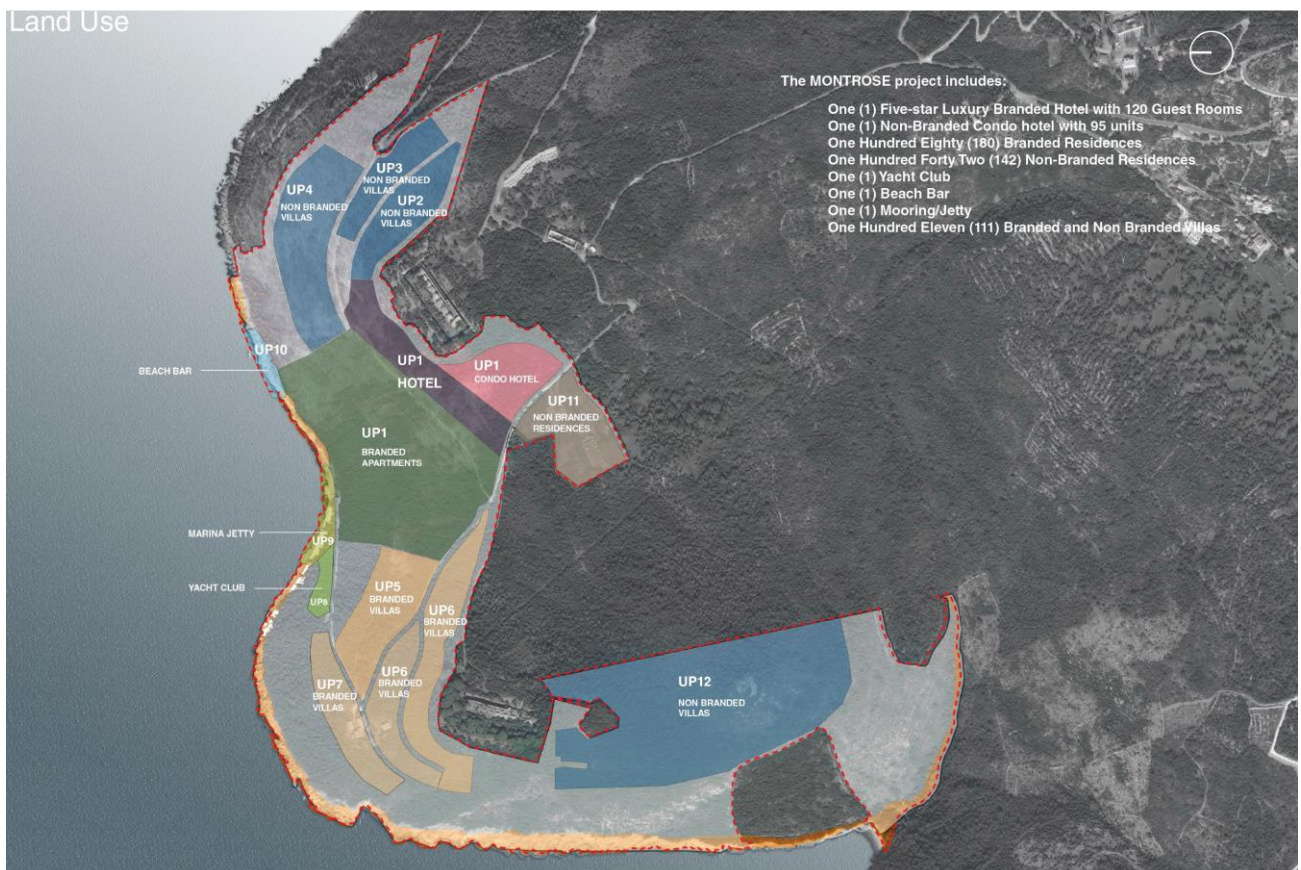
Privezište za jahte kapaciteta do 50 vezova.

- UP10 - Uređeno kupalište

Uređena kupališta su otvoreni i zatvoreni bazeni i plaže uz obalu mora koja imaju opremu i sadržaje, kao i prateće objekte.

- UP11- Logistički punkt

Planirani su objekti u službi turističkog naselja i to za potrebe smještaja zaposlenih u hotelskom kompleksu, zatim servisi, poslovno komercijalni sadržaji, infrastrukturni i tehničko tehnološki sistemi koji zahtijevaju veću autonomnost u obezbjeđenju i održavanju, kao i druge uslužne djelatnosti.



Slika 3.3. Prikaz urbanističkih parcela



INSTITUT ZA RAZVOJ I ISTRAŽIVANJA U OBLASTI ZAŠTITE NA RADU
- Sektor za ekologiju -
PODGORICA

Cetinjski put b.b., Podgorica, tel.: 020/265-279; 265-550; fax.: 020/265-269; www.institutrz.com; office@iti.co.me

Planske karakteristike po parcelama su date u sledećoj tabeli.

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele	Površina gabari ta	Bruto razvijena građevinska površina	Planirani max. indeks Zauzetosti	Planirani max. indeks izgrađenosti	Planirana spratnost	Broj ključeva	Broj kreveta	Planirana namjena
UP 1	98852	20759	49000	0.21	0.50	Po+P+3 - 4	400	800	T2 - HOTELI SA DEPADANSIMA 5*
UP 2	12867	1930	3100	0.15	0.24	P+2	14	84	T2 - SJEVERNA GRUPACIJA TUR. VILA
UP 3	9474	1421	2780	0.15	0.29	P+2	12	72	T2 - SJEVERNA GRUPACIJA TUR. VILA
UP 4	24933	3740	5820	0.15	0.23	P+2	24	144	T2 - SJEVERNA GRUPACIJA TUR. VILA
UP 5	16901	3380	5950	0.20	0.35	P+2	13	78	T2 - JUŽNA GRUPACIJA TUR. VILA
UP 6	30132	6026	9730	0.20	0.32	P+2	24	144	T2 - JUŽNA GRUPACIJA TUR. VILA
UP 7	12861	2572	3950	0.20	0.31	P+2	8	48	T2 - JUŽNA GRUPACIJA TUR. VILA
UP 8	2882	500	1500	0.17	0.52	P+2	0	0	U - YAHT CLUB
UP 9	3887	0	0	0	0	-	0	0	PRIVEZIŠTE - JETTY
UP 10	3040	-	-	0	0	-	0	0	UK - UREĐENO KUPALIŠTE
UP 11	16722	4181	11705	0.25	0.70	Po+P+3 - 4	170	510	T2 - LOGISTIČKI PUNKT TURISTIČKOG NASELJA
UP 12	77253	11588	16500	0.15	0.21	P+2	30	180	T2 - TURISTIČKO NASELJE
UP IK TS 6	681	50	50			P			IOK INFRASTRUKTURNI OBJEKTI - TS 6
UP TS1	200	30	30			P			TRAFOSTANICA TS1
UP TS3	64	30	30			P			TRAFOSTANICA TS3
UP TS4	77	30	30			P			TRAFOSTANICA TS4
UP TS5	50	30	30			P			TRAFOSTANICA TS5
UP TS7	73	30	30			P			TRAFOSTANICA TS7
UKUPNO	310949	57047	111885	0.18	0.36		695	2060	



a) Opis fizičkih karakteristika projekta

Projekat koji je predmet ove Dokumentacije za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu predstavlja dio kompletnog turističkog rizorta.

Turistički rizort je predviđen da se gradi po fazama (pet faza), a ovom Dokumentacijom se prezentuju stalni objekti faze I i faze II rizorta koji se realizuju na kopnu, za koje je UTU izdala Opštine Herceg Novi (vidi Prilog 5).

Fazna izgradnja objekata

Planom je određeno da se izgradnja pojedinih turističkih zona može odvijati fazno pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu. One se međusobno mogu izvoditi i istovremeno, pri čemu treba voditi računa da jedna drugu ne ometaju, odnosno dinamiku realizacije jasno precizirati kako bi se ostvario nesmetani učinak.

Kako će izgradnja svakog pojedinačno trajati različito, početak izvođenja svakog od objekata i/ili infrastrukturnih objekata ne mora biti jednovremen.

Kompletnim Projektom je predviđeno pet faza izgradnje objekata i to: Faza I, Faza II, Faza III, Faza IV i Faza V (vidjeti Prilog 3.). Infrastruktura će se realizovati u četiri faze i to: Faza I, Faza II, Faza III i Faza IV.

Faza I je predviđena kao faza čije je izvođenje planirano da se radi prvo, prije ostalih faza i u ovaj zahvat spadaju sledeće novoformirane urbanističke parcele: dio UP1, UP5, UP8, UP TS1, UP TS3, UP TS4, UP IK, Z1, Z4, Z5 i Z6, parcele koje su predviđene za pejzažno uređenje u okviru njih će biti smješteni podzemni objekti tehničke infrastrukture iz razloga bliže dostupnosti saobraćajnim pristupima. Prva faza izgradnje će obuhvatiti izgradnju centralnog hotela kategorije 5* sa 233 smještajne jedinice u centralnom objektu i depadansima, te 13 turističkih vila. U okviru faze I su predviđeni i objekti na UP9: Seaside restoran, Valobran za zaštitu privezišta i otvorenog bazena i Seepool (bazeni), ali oni ne predstavljaju projekat koji se ne obrađuje ovom Dokumentacijom, već su predmet drugog projekta.

Faza II je predviđena kao faza čije je izvođenje planirano nakon Faze I, i u ovaj zahvat spadaju sledeće novoformirane urbanističke parcele: dio UP1 i UP10. Druga faza izgradnje će obuhvatiti izgradnju 67 smještajnih jedinica hotela u depadansima i Beach bara.

Faza III je predviđena kao faza čije je izvođenje planirano nakon Faze II, i u ovaj zahvat spadaju sledeće novoformirane urbanističke parcele: UP4, dio UP6, UP7, UP8, UP TS5. Treća faza izgradnje će obuhvatiti izgradnju 35 turističkih vila.

Faza IV je predviđena kao faza čije je izvođenje planirano nakon Faze III, i u ovaj zahvat spadaju sledeće novoformirane urbanističke parcele: UP2, UP3 i dio UP6. Treća faza izgradnje će obuhvatiti 35 turističkih vila.

Faza V je predviđena kao faza čije je izvođenje planirano nakon Faze IV, i u ovaj zahvat spadaju sledeće novoformirane urbanističke parcele: dio UP1, UP11, UP12, UP TS7, Z2, Z3, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20. Ova faza će obuhvatiti izgradnju hotela kategorije 5* sa condo modelom poslovanja sa 95 smještajnih jedinica, 28 turističkih vila i 142 smještajne jedinice u sklopu depadansa condo hotela i logistički punkt za potrebe turističkog naselja.



Ova Dokumentacija za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu se odnosi na stalne objekte faze I i faze II koji se realizuju na kopnu, u skladu sa UTU koje je izdala Opština Herceg Novi (prilog 5a i 5b).

b) Veličina projekta

Kako smo i rekli, Projektom je predviđeno pet faza izgradnje objekata i to: Faza I, Faza II, Faza III, Faza IV i Faza V, a ova Dokumentacija za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu se odnosi objekte faze I i II za koje je UTU izdala Opštine Herceg Nov (UTU dati u prilogu 5a i 5b).

Planirani objekti su predviđeni u okviru građevinskih linija, definisanih koordinatama tačaka u Urbanističko-tehničkim uslovima.

Faza I

Faza I je predviđena kao faza čije je izvođenje planirano da se radi prvo, prije ostalih faza i u ovaj zahvat spadaju sledeće novoformirane urbanističke parcele: dio UP1, UP5, UP8, UP TS1, UP TS3, UP TS4, UP IK, Z1, Z4, Z5 i Z6, parcele koje su predviđene za pejzažno uređenje a u okviru kojih se mogu smjestiti podzemni objekti tehničke infrastrukture. Prva faza izgradnje će obuhvatiti izgradnju centralnog hotela kategorije 5*, 233 smještajnih jedinica u centralnom objektu hotela i depadansima, te 13 turističkih vila. U okviru faze I, na UP9, su predviđeni i: Seaside restoran, Valobran za zaštitu privezišta i otvorenog bazena i Seepool (bazeni), ali oni ne predstavljaju projekat koji se obrađuje ovom Dokumentacijom, već su predmet drugog projekta.

Faza I - Mješoviti hotel

Mješoviti hotel je centralni objekat čitavog rizorta. Njegova lokacija je na središnjem dijelu UP1, na najvišoj koti, i od njega se kaskadno spuštaju depadansi i turističke vile ka moru. Hotel posluje po mješovitom modelu poslovanja, i u centralnom objektu se nalazi 120 smještajnih jedinica, dok se u depadansima koji su sastavni dio hotela nalaze još 180 smještajnih jedinica, što čini ukupno 300 smještajnih jedinica. Ovo je u skladu sa UTU-ima koji propisuju da najmanje 30% kapaciteta mora biti u osnovnom objektu, odnosno dobijeno je da je 40% smještajnih kapaciteta u osnovnom objektu. Model poslovanja je isključivo u okviru kategorije 5*, a sve u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG, br. 02/18).

Spratnost objekta je P+5S, odnosno 6 nadzemnih etaža pošto UTU-i dozvoljavaju spratnost Po+P+4 uz povećanje maksimalne spratnosti za jednu etažu.

Glavni ulaz u hotel je na prizemlju, koje je i najviša etaža objekta, a iz njega se sadržaji spuštaju kroz 5 suterenskih etaža. Do hotela se dolazi prilaznom saobraćajnicom koja vodi do prilaznog platoa na kome se nalazi i prostor za vozače buggy vozila i služba parkiranja vozila gostiju.

Gledajući osnovu hotela, isti se može podijeliti na nekoliko funkcionalnih cjelina, gdje imamo lijevo i desno „krilo“ objekta sa smještajnim kapacitetima i centralni dio objekta sa javnim sadržajima.



U pročelju samog prizemlja se nalazi glavni ulaz hotela, zatim poseban ulaz za multifunkcionalnu salu, kancelarije uprave hotela, recepcija sa prostorijom za prtljag i konsijerž. Od javnih sadržaja na ovom nivou je lobi bar i restoran sa otvorenom kuhinjom. Za restoran i lobi bar su predviđene i otvorene terase sa pogledom na more. Od smještajnih kapaciteta postoji predsjednički apartman i dve standardne hotelske sobe koje su zasebnim stepeništem i liftovima povezane sa ostalim smještajnim kapacitetima na nižim etažama.



Slika 3.4. Izgled hotela

Na sledećoj etaži se u krilima nalaze smještajne jedinice, dok se u centralnoj zoni nalazi prazan prostor iznad multifunkcionalne sale, budući da je centralna zona hotela zbog posebnih zahtjeva brend operatera projektovana sa duplim spratnim visinama. U zaleđu centralne zone, odvojena hodnikom, se nalazi zona sa tehničkim sistemima i ostavama. Ispod ove etaže, na nivou S2 se nalazi multifunkcionalna sala sa predprostorom, toaletima, odvojenim salama za sastanke i kuhinjom. Ova multifunkcionalna sala ima dvojaku namjenu, svakodnevno služi kao restoranska sala, s tim da se može koristiti i kao sala za organizovanje raznih događaja, prezentacija, kongresa. Zbog dodatnih tehničko-tehnoloških zahtjeva sala ima duplu spratnu visinu, pa je posebnim stepeništem i zasebnim ulazom povezana sa ulaznom etažom. Podzemna garaža takođe posjeduje mogućnost povezivanja sa multifunkcionalnom salom. U „krilima“ su smještajne jedinice.



Na nivou S3 u centralnoj zoni se nalaze dodatne sale za sastanke sa sopstvenim predprostorom, i one su povezane sa nivoom na kome je multifunkcionalna sala sa dva interna stepeništa i liftovima. Ostatak ovog prostora je vazdušni prostor iznad spa centra koji se nalazi na etaži ispod. U zaleđu se nalazi drugi nivo podzemne garaže. U ostatku objekta, u „krilima“ su smještni kapaciteti.

Na nivou S4 u centralnoj zoni se nalazi spa centar do koga se dolazi vertikalnim komunikacijama (liftovima i stepeništima). Spa centar posjeduje duplu spratnu visinu i povezan je sa spoljašnjim prostorom - terasom i otvorenim plitkim bazenom. U ostatku ove etaže su smještni kapaciteti u „krilima“, kao i tehnička zona u zaleđu koju čine pristupni plato za dostavna vozila, ostave, vešeraj, prostorija za smeće, radionice održavanja, skladište uniformi za zaposlene.

Na poslednjoj suterenskoj etaži, S5, se nalazi glavni hotelski otvoreni bazen sa terasom, restoran i bar, kao i muške i ženske garderobe za posjetioce bazena. U zaleđu se nalazi glavna hotelska kuhinja sa ostavama, kao i vešeraj. Glavna kuhinja je povezana sa čitavim objektom preko posebne vertikale sa liftovima i na taj način se ostvaruje „room service“ usluga, kao i distribucija hrane i pića do ostalih restorana i barova u objektu.

U sledećoj tabeli je dat pregled ostvarenih bruto građevinskih površina hotela:

BGP objekta UTC	Zauzetost objekta UTC
24500	9300

Faza I - Hotelske smještni jedinice u depadansima

Ovo su depadansi mješovitog hotela, sa ukupno 113 smještnih jedinica koje su u sastavu mješovitog hotela, i za njih su svi centralni sadržaji locirani u centralnom objektu mješovitog hotela.

U Fazu I od depadansa spadaju objekti označeni na situaciji kao UP1_BR-08 do UP1_BR-19, odnosno 12 objekata sa ukupno 113 smještnih jedinica u njima.

Struktura smještnih jedinica je takva da postoji nekoliko tipova smještnih jedinica koje su modularne i njihovim kombinovanjem se dobijaju objekti depadansa.



Slika 3.5. Depadansi hotela



Karakteristični tipovi smještajnih jedinica su sledeći:

S - studio apartman - sastoji se od ulazne zone sa kuhinjom, dnevnog boravka sa ručavanjem, spavaće zone i kupatila. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen.

M - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen.

ML - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U prvoj fazi nema ovakvih jedinica.

ML' - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen.

MXL - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen.

MXL' - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen.

L - dvosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevnog boravka i stepenišnog prostora koji povezuje ulaznu etažu sa gornjom na kojoj se nalaze spavaće sobe. Na nivou ulazne etaže je i terasa i otvoreni bazen. Na gornjoj etaži se nalaze dve spavaće sobe sa zasebnim kupatilima.

L' - dvosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe sa zasebnim kupatilima i terase na kojoj je otvoreni bazen.

XL - trosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka i stepenišnog prostora koji povezuje ulaznu etažu sa gornjom na kojoj se nalaze spavaće sobe. Na nivou ulazne etaže je i terasa i otvoreni bazen. Na gornjoj etaži se nalaze tri spavaće sobe sa zasebnim kupatilima.

XL' - trosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka i tri spavaće sobe sa zasebnim kupatilima. Na nivou ulazne etaže je i terasa i otvoreni bazen.

U sledećoj tabeli je dat prikaz rasporeda smještajnih jedinica po objektima:

	Faza I
STUDIO	15
ONE BEDROOM T1	25
ONE BEDROOM T2	7
ONE BEDROOM T3	5
ONE BEDROOM T4	5
TWO BEDROOM FLAT	15
TWO BEDROOM DUPLEX	31
THREE BEDROOM FLAT	5
THREE BEDROOM DUPLEX	5
Ukupno	113



U sledećoj tabeli dat je pregled ostvarenih bruto građevinskih površina po objektima:

	BGP objekta UTC	Zauzetost objekta UTC
BR-08	1021	389
BR-09	1808	716
BR-10	987	512
BR-11	1140	592
BR-12	2110	938
BR-13	2216	1010
BR-14	1491	714
BR-15	988	512
BR-16	1152	539
BR-17	1042	473
BR-18	1147	536
BR-19	1382	570

Faza I - Residents Entry Building

Residents Entry Building je objekat u okviru UP1, na početnoj lokaciji ispred apartmana (branded residences) i vila i služi za dobrodošlicu/doček gostiju koji iznajmljuju vile ili apartmane.

Objekat je spratnosti P (prizemlje), sastoji se od ulaznog hola, prijemne zone, kancelarije direktora, sale za sastanke, kancelarije za zaposlene, kancelarije za menadžera, hodnika, kuhinje, ostave i toaleta.

Objekat	BGP objekta MEST	Zauzetost objekta MEST
REB	300	300

Faza I - Turističke vile

U fazu I od turističkih vila spadaju objekti na urbanističkoj parceli UP5 označeni na situaciji kao UP5_BV 1-1 do UP5_BV 1-13.

Postoje tri glavna tipa ovih vila - sa 3, 4 i 5 spavaćih soba, a svaki tip ima dva podtipa i to VILA STANDARD (ulaz u vilu sa ulice koja je iznad objekta) i VILA SA PARKINGOM (ulaz u vilu sa ulice koja je ispod objekta, tj. bliže moru).



Slika 3.6. Turističke vile

VILA 3B STANDARD je vila sa tri spavaće sobe, kod koje je ulaz sa ulice iznad objekta. Na ulaznoj etaži se nalazi ulazni hol sa hodnikom koji povezuje dve spavaće sobe koje se nalaze na ovoj etaži. Spavaće sobe imaju svaka svoju garderobu, kupatilo i terasu i gledaju na more. Na ovoj etaži se nalazi i vazdušni prostor koji gleda na dnevnu zonu sa donje etaže i koja poseduje duplu spratnu visinu. Centralnim stepeništem se silazi do donje etaže, na kojoj su zajednički sadržaji – dnevna soba, trpezarija, kuhinja, još jedna spavaća soba sa posebnim kupatilom i garderobom, kao i servisna zona: kuhinja, toalet, soba za osoblje sa zasebnim kupatilom, vešeraj.

VILA 3B SA PARKINGOM je vila sa tri spavaće sobe, kod koje je ulaz sa ulice ispod objekta. U nivou ulice se nalazi otvoreni parking za vozila pored koga se unutrašnjim hodnikom preko stepeništa ili lifta izlazi na prizemnu etažu na kojoj je ulaz u objekat. Na prizemlju su zajednički sadržaji - dnevna soba, trpezarija, kuhinja, još jedna spavaća soba sa posebnim kupatilom i garderobom, kao i servisna zona: kuhinja, toalet, soba za osoblje sa zasebnim kupatilom, vešeraj. Dnevna soba ima duplu spratnu visinu. Na sprat se izlazi preko centralnog stepeništa i na njemu se nalaze dve spavaće sobe koje imaju svaka svoju garderobu, kupatilo i terasu i gledaju na more.

VILA 4B STANDARD je vila sa četiri spavaće sobe, kod koje je ulaz sa ulice iznad objekta. Na ulaznoj etaži se nalazi ulazni hol sa hodnikom koji povezuje dve spavaće sobe koje se nalaze na ovoj etaži. Spavaće sobe imaju svaka svoju garderobu, kupatilo i terasu i gledaju na more. Na ovoj etaži se nalazi i vazdušni prostor koji gleda na dnevnu zonu sa donje etaže i koja poseduje duplu spratnu visinu. Centralnim stepeništem se silazi do donje etaže, na kojoj su zajednički sadržaji – dnevna soba, trpezarija, kuhinja, još dve spavaće sobe sa posebnim kupatilima i garderobom, kao i servisna zona: kuhinja, toalet, soba za osoblje sa zasebnim kupatilom, vešeraj.

VILA 4B SA PARKINGOM je vila sa četiri spavaće sobe, kod koje je ulaz sa ulice ispod objekta. U nivou ulice se nalazi otvoreni parking za vozila pored koga se unutrašnjim hodnikom preko stepeništa ili lifta izlazi na prizemnu etažu na kojoj je ulaz u objekat. Na prizemlju su zajednički sadržaji – dnevna soba, trpezarija, kuhinja, dve spavaće sobe sa posebnim kupatilima i garderobom, kao i servisna zona: kuhinja, toalet, soba za osoblje sa zasebnim kupatilom, vešeraj. Dnevna soba ima duplu spratnu visinu. Na sprat se izlazi preko centralnog stepeništa i na njemu se nalaze dve spavaće sobe koje imaju svaka svoju garderobu, kupatilo i terasu i gledaju na more, kao i radna soba.



VILA 5B STANDARD je vila sa pet spavaćih soba, kod koje je ulaz sa ulice iznad objekta. Na ulaznoj etaži se nalazi ulazni hol sa hodnikom koji povezuje tri spavaće sobe koje se nalaze na ovoj etaži. Spavaće sobe imaju svaka svoju garderobu, kupatilo i terasu i gledaju na more. Na ovoj etaži se nalazi i vazdušni prostor koji gleda na dnevnu zonu sa donje etaže i koja poseduje duplu spratnu visinu. Centralnim stepeništem se silazi do donje etaže, na kojoj su zajednički sadržaji – dnevna soba, trpezarija, kuhinja, radna soba, još dve spavaće sobe sa posebnim kupatilima i garderobom, kao i servisna zona: kuhinja, toalet, soba za osoblje sa zasebnim kupatilom, vešeraj.

VILA 5B SA PARKINGOM je vila sa pet spavaćih soba, kod koje je ulaz sa ulice ispod objekta. U nivou ulice se nalazi otvoreni parking za vozila pored koga se unutrašnjim hodnikom preko stepeništa ili lifta izlazi na prizemnu etažu na kojoj je ulaz u objekat. Na prizemlju su zajednički sadržaji – dnevna soba, trpezarija, media soba, kuhinja, dve spavaće sobe sa posebnim kupatilima i garderobom, kao i servisna zona: kuhinja, toalet, soba za osoblje sa zasebnim kupatilom, vešeraj. Dnevna soba ima duplu spratnu visinu. Na sprat se izlazi preko centralnog stepeništa i na njemu se nalaze dve spavaće sobe koje imaju svaka svoju garderobu, kupatilo i terasu i gledaju na more, kao i biblioteka.

U sledećoj tabeli dat je pregled ostvarenih bruto građevinskih površina po objektima, kao i za urbanističku parcelu UP5 površine 16901,00m² u cjelini.

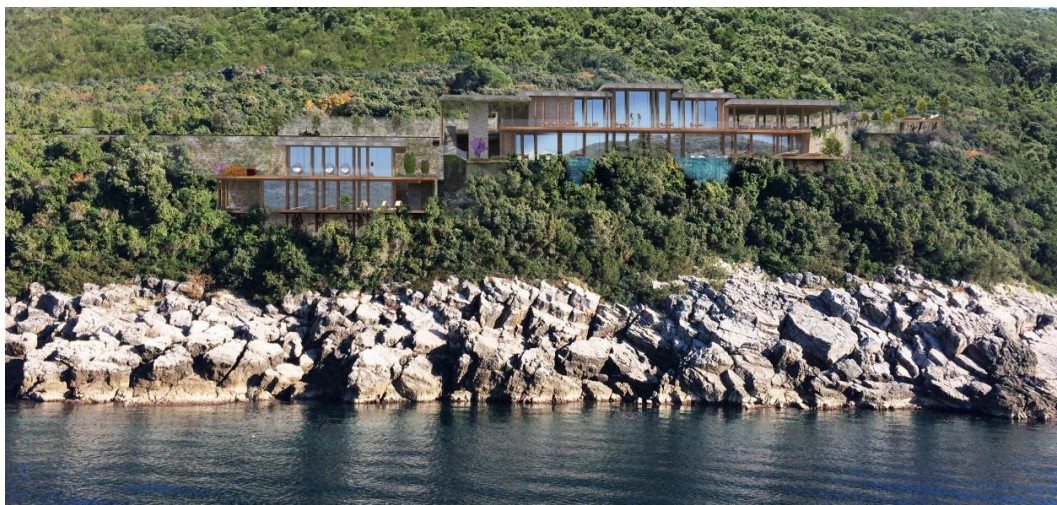
	BGP objekta UTC	Zauzetost objekta UTC	Broj objekata	Ukupan BGP UTC	Ukupna zauzetost UTC
3B STANDARD	457	280	2	914	560
3B PARKING	491	303	3	1473	909
4B STANDARD	506	327	2	1012	654
4B PARKING	539	350	1	539	350
5B STANDARD	586	347	3	1758	1041
5B PARKING	623	374	2	1246	748
UKUPNO				6942	4262

U sledećoj tabeli je dat pregled ostvarenih urbanističkih parametara, a u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima uvećanim do, a, ne preko max dozvoljenih.

	Dozvoljeno	Dozvoljeno uvećanje BGP za 20%,zauzetost do 0,25	Ostvareno
BGP	5950,00	7140,00	6942
Zauzetost	3380,00	4225,25	4262

Faza I - Yacht club

Yacht club je trospratna zgrada sa ukupno skoro 1100m² zatvorene površine i dodatnih 700m² terase na različitim nivoima, što je ukupno 1800m² BRP koliko je predviđeno planskim dokumentom.



Slika 3.7. Izgled Yacht club

Zgrada je fizički odvojena u dva velika dijela, a svaki dio ima dva nivoa odvojena jedan od drugog. Na južnom krilu je Residence Club na višem nivou za stalne stanovnike kompleksa Montrose, a na donjem nivou je Ritz Carlton Club za gosta Hotela. Yacht club ima bazene na različitim nivoima. Bazeni su usmjereni ka jugozapadu da se maksimalno iskoristila sunčevu svjetlost tokom dana. Na nivou suterena Južnog krila nalazi se kuhinja i tehnički sadržaji za opsluživanje cijele zgrade.

Slično opštem zelenom konceptu u cijelom kompleksu, ravni krovovi zgrade su ostavljeni za krovne bašte. Ovo neće ometati pogled na vile i rezidencije na višim nivoima. Ovo stvara sjajnu scenu pejzaža beskonačnosti, gdje se zeleno susreće sa plavom bojom.

Sjeverno krilo je namijenjeno za mlade. Viši nivo severnog krila dodijeljen je tinejdžerima, gdje je donji nivo namenjen djeci. Različiti nivo aktivnosti postavljen za starosnu grupu na svakom nivou. Takođe je nivo Kids Cluba povezan sa baštama kako bi se omogućilo djeci da se direktno upoznaju sa prirodom.



Slika 3.8. Pozicioniranje terasa i bazena Residence Club (visoki nivo) i Ritz Carlton Club (nizak nivo)



Zeleni krovovi, kreativni pejzažni dizajn i zidovi od prirodnog kamena implementirani su kako bi pružili primjer odgovornog, naprednog dizajna i doprinjeli osjećaju da su zgrade i priroda jedno te isto, te stvorio utisak elegancije i spokoja. Smirujuća paleta boja, izvrsne teksture lokalnog kamena i drveta, lakoća otvorenih, prostranih prostora i svi drugi izvanredni aspekti izgrađenog okruženja razvijaju osjećaj raskošne udobnosti, stvarati divne uspomene i postavljati standard za luksuz za Crnu Goru.

Faza II - Hotelske smještajne jedinice u depadansima

Ovo su depadansi mješovitog hotela, sa ukupno 67 smještajnih jedinica koje su u sastavu mješovitog hotela, i za njih su svi centralni sadržaji locirani u centralnom objektu mješovitog hotela.

U Fazu II od depadansa spadaju objekti označeni na situaciji kao UP1_BR-01 do UP1_BR-07, odnosno 7 objekata sa ukupno 67 smještajnih jedinica u njima.

Struktura smještajnih jedinica je takva da postoji nekoliko tipova smještajnih jedinica koje su modularne i njihovim kombinovanjem se dobijaju objekti depadansa.



Slika 3.9. Depadansi hotela

Karakteristični tipovi smještajnih jedinica su sledeći:

S - studio apartman - sastoji se od ulazne zone sa kuhinjom, dnevnog boravka sa ručavanjem, spavaće zone i kupatila. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U drugoj fazi ima 6 ovakvih smještajnih jedinica.

M - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U drugoj fazi ima 16 ovakvih smještajnih jedinica.

ML - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U drugoj fazi ima 3 ovakve smještajne jedinice.

ML' - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U drugoj fazi nema ovakvih smještajnih jedinica.



MXL - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U drugoj fazi postoje 2 ovakve smještajne jedinice.

MXL' - jednosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevne sobe, spavaće sobe sa kupatilom. Ima terasu na kojoj se nalazi otvoreni bazen. U drugoj fazi postoji 7 ovakvih smještajnih jedinica.

L - dvosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje sa zonom za ručavanje, dnevnog boravka i stepenišnog prostora koji povezuje ulaznu etažu sa gornjom na kojoj se nalaze spavaće sobe. Na nivou ulazne etaže je i terasa i otvoreni bazen. Na gornjoj etaži se nalaze dve spavaće sobe sa zasebnim kupatilima. U drugoj fazi postoji 18 ovakvih smještajnih jedinica.

L' - dvosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe sa zasebnim kupatilima i terase na kojoj je otvoreni bazen. U drugoj fazi ima 6 ovakvih smještajnih jedinica.

XL - trosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka i stepenišnog prostora koji povezuje ulaznu etažu sa gornjom na kojoj se nalaze spavaće sobe. Na nivou ulazne etaže je i terasa i otvoreni bazen. Na gornjoj etaži se nalaze tri spavaće sobe sa zasebnim kupatilima. U drugoj fazi ima 5 ovakvih smještajnih jedinica.

XL' - trosobni apartman - sastoji se od ulazne zone u kojoj je toalet i vešeraj, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka i tri spavaće sobe sa zasebnim kupatilima. Na nivou ulazne etaže je i terasa i otvoreni bazen. U drugoj fazi ima 5 ovakvih smještajnih jedinica.

U sledećoj tabeli je dat prikaz rasporeda smještajnih jedinica po objektima:

	S	M	ML	ML'	MXL	MXL'	L	L'	XL	XL'	UKUPNO
BR-01	1	1	1		1	2	5	1	3		15
BR-02		4				2	2			2	10
BR-03		2			1	1	3		1	1	9
BR-04	1	1					2	1			5
BR-05	2	2					2	2			8
BR-06	2	2	2				1	2			9
BR-07		4				2	3			2	11
UKUPNO	6	16	3	0	2	7	18	6	4	5	67

U sledećoj tabeli dat je pregled ostvarenih bruto građevinskih površina po objektima:

	BGP objekta UTC	Zauzetost objekta UTC
BR-01	2850	1174
BR-02	1780	817
BR-03	1428	616
BR-04	754	393
BR-05	1507	786
BR-06	1318	556
BR-07	1791	793
UKUPNO	11428	5132



Saobraćajnice i prateća infrastruktura

Postoje četiri vrste saobraćajnica koje su zastupljene na predmetnoj lokaciji i to: Kolska dvosmjerna saobraćajnica, saobraćajnica za vozila hitnih službi i pješačku komunikaciju, saobraćajnica za pješačku komunikaciju i buggy vozila, pješačka saobraćajnica Lungomare. Kako je lokacija prepoznata kao strma (na većini površine sa nagibom od cca 30%), tako je više od polovine saobraćajnica planirano sa nagibom od 5 do 15%, s time da je samo jedan pravac na sjevernom obodu lokacije planiran kao saobraćajnica sa nagibom od 15%. Ostatak saobraćajnica na lokaciji su saobraćajnice sa nagibom manjim od 5%.

Kolske dvosmjerne saobraćajnice su predviđene da budu širine koja varira od 6m u slučaju najužeg profila, do širine od 8,5m u najširem profilu.

Saobraćajnice za vozila hitnih službi i pješačku komunikaciju su planirane da budu širine koja varira od 7m u slučaju najužeg profila, do širine 6.5m u najužem profilu.

Saobraćajnice za pješačku komunikaciju i buggy vozila su predviđene da budu širine 3.5m. Lungomare je posebna pješačka saobraćajnica koja se nalazi u neposrednoj blizini obale i predviđena je kao pješačka trasa širine 3m.

U Fazi I je predviđena izgradnja kolskih saobraćajnica, saobraćajnica za vozila hitnih službi i pješačku komunikaciju, saobraćajnice za pješačku komunikaciju i buggy vozila i šetalište - Lungomare. Dvosmjerene kolske saobraćajnice koje su planirane u ovoj fazi su saobraćajnice koje opslužuju objekat Hotela, trinaest objekata Vila, smještajne jedinice u sklopu depadansa mješovitog hotela koji su predviđeni u ovoj fazi. Ove saobraćajnice su poprečnih presjeka: 1-1 (širine 6m), 2-2 (širine 8m), 3-3 (širine 7m), 4-4 (širine 7m), 5-5 (širine 8.5m) koji su detaljnije opisani u grafičkim priložima faze Saobraćajne infrastrukture. Saobraćajnice za vozila hitnih službi i pješačku komunikaciju koje su planirane u ovoj fazi su saobraćajnice koje opslužuju smještajne jedinice u sklopu objekta depadansa mješovitog hotela. Ove saobraćajnice su poprečnog presjeka 8-8 (širine 3.5m).

Saobraćajnice za pješačku komunikaciju i buggy vozila koje su planirane u ovoj fazi su saobraćajnice koje opslužuju smještajne jedinice u sklopu objekata depadansa mješovitog hotela i povezuje zonu Hotela sa zonom morske obale. Ove saobraćajnice su poprečnog presjeka 9-9 (širine 3m) koji je detaljnije opisan u grafičkim priložima faze Saobraćajne infrastrukture.

U Fazi II je predviđena izgradnja kolskih saobraćajnica, i saobraćajnica za pješačku komunikaciju i buggy vozila.

Dvosmjerene kolske saobraćajnice koje su planirane u ovoj fazi su saobraćajnice koje opslužuju smještajne jedinice u sklopu objekata depadansa mješovitog hotela, kao i objekte turističkih vila, koji su predviđeni u ovoj fazi. Ove saobraćajnice su poprečnog presjeka 3-3 (širine 7m).

Saobraćajnice za pješačku komunikaciju i buggy vozila koje su planirane u ovoj fazi su saobraćajnice koje opslužuju objekte Brendiranih apartmana. Ove saobraćajnice su poprečnog presjeka 9-9 (širine 3m).

Konstrukcija

Noseći konstruktivni sistem je projektovan kao armirano-betonski skelet od stubova i greda odgovarajućih dimenzija za prihvatanje opterećenja. Za prihvatanje seizmičkih uticaja se koriste armirano-betonska platna. Tavanice su monolitne, armirano-betonske. Temeljenje



objekata je na armirano-betonskim temeljima samcima, temeljnim trakama i temeljnim gredama.

Materijalizacija

Materijalizacija objekata je kvalitetnim materijalima, tradicionalnim koji su proizvedeni savremenim tehnologijama i stoga su vrhunskog kvaliteta.

Fasade su u kombinaciji drvenih i kamenih obloga. Bravarija je aluminijumska. Podovi su obloženi drvetom ili kamenom, u zavisnosti od namjene.

Sve obloge omotača objekata ispunjavaju zahtjeve energetske efikasnosti.

Instalacije

Objekti će biti priključeni na infrastrukturne mreže: vodovodnu, kanalizacionu, saobraćajnu, elektro i nn mrežu.

Snabdijevanje sanitarnom vodom za sve potrošače predmetnih parcela je sa projektovanog vodovoda. Prema Idejnom rješenju vodovoda na poluostrvu Luštica koje je urađeno u maju 2018. godine, investitor Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog, snabdijevanje vodom je predviđeno preko priključka koji je lociran 270m nizvodno od rezervoara za vodu RZ4 u Klincima.

Predviđen je distributivni cjevovod prečnika 150mm od priključenja na projektovanu vodovodnu mrežu do rezervoara. Da bi se osigurao kontinuitet u snabdijevanju sanitarnih potrošača u hotelima i vilama predviđa se rezervoar koji će zadovoljiti dnevne potrebe za vodom.

Od mjesta priključenja na projektovani vodovod do lokacije rezervoara trasa vodovoda je dužine cca 1000m. Rezervoar zapremine cca 1000m³ će biti lociran na parceli označenoj sa Z1. Ova lokacija rezervoara je povoljna u hidrauličkom smislu vodovodne mreže pošto se ne nalazi visinski na sredini parcele na cca 60mm. Vodovodna mreža je visinski podijeljena u dve zone tako da se pritisci u mreži kreću u optimalnim granicama.

Prva visinska zona je usvojena od nivoa 10.00mm do nivoa 70mm. Pritisak u mreži se obezbeđuje pumpama koje su locirane iza rezervoara.

Mreža druge visinske zone snabdeva objekte koji su locirani iznad kote 70mm. Pritisak u mreži se obezbeđuje pumpama koje su locirane iza rezervoara.

Shodno proračunu potrebnih količina vode za 24h, za sve faze izgradnje predviđen je rezervoar zapremine od 1000m³.

Od instalacija u objektima su predviđeni sledeći sistemi.

Vodovod i kanalizacija:

- unutrašnja vodovodna mreža za hladnu i toplu vodu,
- unutrašnja protivpožarna hidrantska mreža,
- unutrašnja kanalizaciona mreža za sakupljanje i evakuaciju sanitarnih otpadnih voda,
- unutrašnja kanalizaciona mreža za sakupljanje i evakuaciju atmosferskih voda,
- unutrašnja kanalizaciona mreža za sakupljanje i evakuaciju zauljenih otpadnih voda iz garaža.



Instalacije jake struje:

- mjerni priključni ormar, GRO, lokalne razvodne table i usponski vodovi
- električna instalacija opšte potrošnje i klimatizacije
- električna instalacija ventilacije i odimljavanja u garaži
- električna instalacija osvjetljenja
- instalacija nužnog (sigurnosnog) osvjetljenja
- instalacija izjednačenja potencijala
- instalacija gromobrana i uzemljenja.

Instalacije slabe struje:

- Kablovska kanalizacija
- Instalacije telefonske i računarske mreže (SKS mreže)
- TV instalacije
- Interfonske instalacije
- Sistem automatske dojava požara
- Sistem automatske dojava gasa
- Sistem automatskog upravljanja i elektromotornog pogona.

Termotehničke instalacije:

- hlađenje/grijanje i priprema tople sanitarne vode preko visoko efikasnih toplotnih pumpi za mješoviti hotel i brendirane rezidencije
- hlađenje/grijanje i priprema tople sanitarne vode preko VRF sistema sa rekuperatorima toplote za vile
- ventilacija
- TNG instalacija za potrebe kuhinje.

Sprinkler instalacije:

- Stabilna mokra sprinkler instalacija za sve objekte.

Kao jedan od vidova zaštite od požara predviđa se hidrantska mreža. Hidrantska mreža za cijeli kompleks je dimenzionisana za ukupnu količinu vode od 10l/s. Kako bi u svakom trenutku bila obezbijeđena potrebna količina vode za gašenje požara hidrantskom mrežom predviđen je zajednički rezervoar za hidrantsku mrežu i sprinkler instalaciju. Ovaj rezervoar će biti lociran pored rezervoara za sanitarnu vodu, a njegova zapremina od cca 200m³ obezbeđuje potrebne količine vode za nesmetani rad hidrantske mreže u trajanju od dva sata i sprinkler instalacije od jednog sata. Kako bi se obezbjedili optimalni pritisci u hidrantskoj mreži predviđene su dvije visinske zone snabdjevanja vodom.

Za hidrantsku mrežu i sprinkler instalaciju su predviđene HDPE vodovodne cijevi za radne pritiske do 16 bara.

Fekalna kanalizacija

Kanalizacija je rešena po separacionom sistemu. Sva fekalne otpadne vode iz svih objekata i svih faza izgradnje će se sakupljati u pumpnoj stanici PS4. Prije ove pumpne stanice postoje još tri, u koje se sakupljaju otpadne vode iz objekata na najpovoljniji način (gravitaciono) u zavisnosti od položaja samih objekata, i zatim se prepumpavaju do PS4. Minimalni prečnici fekalne kanalizacije su 250mm.



Iz pumpne stanice PS4 se predviđa potisni cjevovod (Prilog 4.) ka opštinskom PPOV koje će biti izgrađeno na Luštici, a njegov položaj je dat u PPPN Obalnog područja i nije predmet ovog projekta.

Ukupan broj ES za sve faze izgradnje iznosi 6408ES, a za fazu I i II je 4098ES.

Atmosferska kanalizacija

Atmosferska kanalizacija je riješena po separacionom sistemu. Mreža atmosferske kanalizacije je dimenzionisana sa padavine trajanja 5m i povratnog perioda 10 godina. ITP kriva je određena na osnovu podataka dobijenih od zavoda za Hidrologiju i seizmologiju Crne Gore. Padavine za usvojeno trajanje kiše i povratni period iznose 187,50 mm ili 521,25 l/s ha.

Atmosferske otpadne vode sa saobraćajnica i drugih površina koje mogu da budu zagađene naftnim derivatima, će se prije ispuštanja u more prečistiti na separatoru naftnih derivata.

Atmosferske otpadne vode se sakupljaju slivnicima na saobraćajnici. Minimalni prečnik atmosferske kanalizacije je 350mm.

Ukupne količine atmosferske kanalizacije koja se ispušta u more iznose cca 2000l/s.

Ispuštena voda (nakon separatora naftnih derivata) mora zadovoljavati uslove Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13) i Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Službeni list CG”, br. 2/17).

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

Elektroenergetske instalacije: Predviđeno je napajanje kompleksa iz TS 35/10kV „Klinci“, snage (2x8) MVA, sa dva 10kV napojna kabla. Na kompleksu planirana je izgradnja 7 TS 10/0.4kV 2 x 1000kVA, N1 - N7.

TS N1 - N7 su međusobno povezane po principu ulaz-izlaz, čime je obezbeđeno dvostrano napajanje na SN-u. Merenje se vrši na strani VN u graničnim TS prema TS Klinci, ili u svim TS, u skladu sa zahtevima investitora i tehničkim uslovima EPCG. SN blokovi u TS se izrađuju u skladu sa tehničkim preporukama TP1b EPCG.

Trasa SN kablova između TS definiše se u skladu sa rasporedom saobraćajnica u kompleksu, i faznom izgradnjom kompleksa.

Pošto će izgradnja kompleksa biti fazna, tako će i TS da se fazno grade.

U prvoj fazi će se graditi TS-e: N1, N2, N3, N4 i N7.

U drugoj fazi se dograđuje TS N5, a u četvrtoj i TS N6.

TS koje napajaju prioritetne potrošače (pumpne stanice, sprinkler sisteme, liftove, odimljavanje u podzemnim garažama, sistemi za detekciju i dojavu požara, TKS instalacije...) imaju i DEA (dizel agregat) sa automatskim uključanjem kod nestanka napona, pada napona ili gubitka jedne ili dve faze.

Dizel agregati su kontejnerskog tipa i predviđeni za spoljnu montažu, i kao takvi se instaliraju na lokaciji uz obavezno uklapanje u pejzažno uređenje. Uklapanje dizel agregata će se postići ozelenjavanjem njegove neposredne okoline i ograđivanjem istog zelenilom tako da se ne remeti izgled cjelokupnog pejzažnog uređenja.

c) Moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata

Luštica lici na planinski greben koji razdvaja basen Boke Kotorske od otvorenog mora. Uzdužnom tektonskom depresijom poluostrvo Luštica je podjeljeno na dva dijela - sjeveroistočni i jugoistočni koji su međusobno morfološki različiti. Dužina poluostrva je 10,5km, a širina 6km od rta Remo, na otvorenom moru, do Petrovica u Donjim Krašićima. Zona koja je predmet projekta nalazi se na sjeverozapadnom dijelu poluostrva Luštice i zahvata prostor strme padine poluostrva od uvale Rose do početka uvale Dobreč.

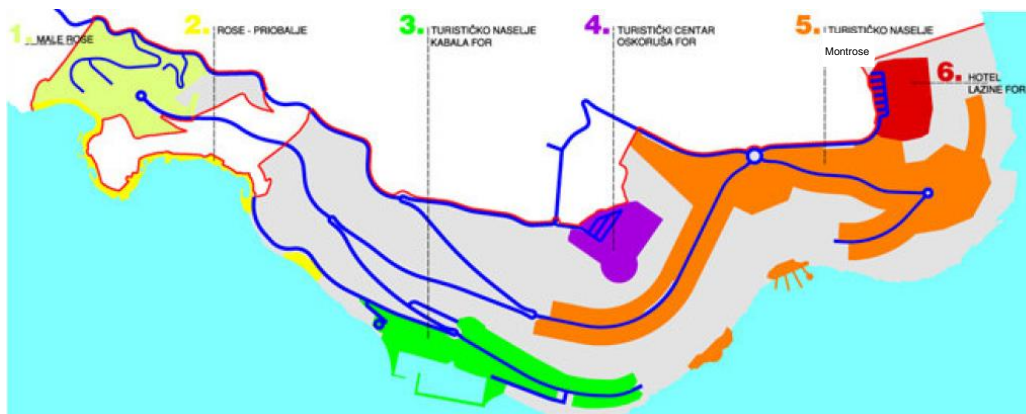
Kako je teren razuđen, orijentacija pojedinih djelova je različita, s tim što je pretežno teren okrenut sjeverozapadu.

Projekat će doprinijeti razvoju ovog prostora. Planskim dokumentima šireg prostora je predviđen turistički razvoj prostora Luštice, tako da će ovaj projekat u kumulativnom smislu imati uticaj, prije svega, na pejzažne karakteristike.

Prostor Sektora 32 (ukupne površine 66,91ha) kojem pripada i ovaj projekat, je i u postojećem stanju prilično heterogen, sa različitim prirodnim, urbanim i turističkim karakteristikama, i zbog toga se može govoriti o tri različite koncepcije, u zavisnosti od dijela plana, koji moraju u krajnjem ishodu, na nivou cijelog plana, da rezultiraju cjelovitom, homogenom urbanom i turističkom slikom.

Teritorija Državne studije lokacije za Sektor 32, sadrži šest prostorno-urbanističkih turističkih zona koji su detaljno razrađene i to:

1. Malo Rose
2. Rose priobalje
3. Turisticko naselje Kabala for
4. Turisticki centar Oskoruša for
5. Turisticko naselje Montrose
6. Hotel Lazine for



Slika 3.10. Planirani razvoj prostora

Položaj Turistickog naselja Montrose je na strmom, nepristupačnom terenu, okruženom divljim rastinjem-makijom, na visini od 30 do 90m iznad mora, govori o specifičnom turističkom karakteru ovog naselja, koji je prije vezan za uživanje u divljoj prirodi, tišini i nesvakidašnjim pogledima nego u neposrednoj vezi sa morem. Ovakav karakter jasno usmjerava turističke sadržaje ka veoma luksuznim i zahtjevnim.



Tabela 3.1. Predviđeni kapaciteti (Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose-Dobreč")

	površina pod parcelama	površina pod objektima	BRGP	broj smještajnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
MALE ROSE	45661	5985	10425	83	219	0,13	0,23
ROSE PRIOBALJE	10628	261	446	6	18	0,02	0,04
KABALA FOR	52905	12185	30025	217	508	0,23	0,57
OSKORUŠA FOR	19177	8500	9000	0	0	0,44	0,47
TURISTIČKO NASELJE "Montrose"	133243	27650	59500	299	746	0,21	0,44
HOTEL "LAZINE FOR"	19498	8500	12000	90	198	0,44	0,62
UKUPNO PLAN	281112	63081	121396	695	1689	0,22	0,43

Izgradnja predviđenog broja turističkih sadržaja na ovom i širem prostoru će imati uticaj na segmente životne sredine, prvenstveno na pejzažne karakteristike, makiju i sl.

d) Korišćenje prirodnih resursa i energije

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

e) Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada

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

Otpadne vode rješavaju se po separatnom principu, odvajanje kišnih od otpadnih voda.

Sanitarne otpadne vode se odvođe do ka opštinskom postrojenju za prečišćavanje otpadnih voda - PPOV koje će biti izgrađeno na Luštici, a njegov položaj je dat u PPPN Obalnog područja (postrojenje nije predmet ovog projekta).

Atmosferske vode se nakon prečišćavanja u separatorima naftnih derivata ispuštaju u more. Ispuštena voda (nakon separatora naftnih derivata) mora zadovoljavati uslove Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13) i Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Službeni list CG”, br. 2/17).

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

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



f) Zagađivanje i štetno djelovanje

Za realizaciju projekta će biti angažovan veći broj građevinskih mašina.

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

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

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

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

g) Rizik nastanka udesa

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

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

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



h) Rizici za ljudsko zdravlje

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

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



4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

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

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

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

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

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

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

b) Priroda uticaja projekta

Emisija buke i vibracija nije takvog nivoa da bi moglo doći do uticaja na zdravlje stanovništva.

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

c) Prekogranična priroda uticaja

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

d) Jačina i složenost uticaja

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

e) Vjerovatnoća uticaja

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

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

S obzirom na vrstu projekta, nema vjerovatnoće ponavljanja uticaja.



g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

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

h) Mogućnosti efektivnog smanjivanja uticaja

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



5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

a) Očekivane zagađujuće materije

Tokom izvođenja radova usled rada građevinskih mašina doći će do emisije zagađujućih materija.

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

Tokom izvođenja projekta, sav građevinski otpad će se predavati ovlašćenom sakupljaču ove vrste otpada.

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

Sve sanitarne otpadne vode iz objekata će se odvoditi kanalizacionim sistemom do opštinske mreže fekalne kanalizacije i dalje na PPOV.

Atmosferske vode se nakon tretmana u separatorima (vode sa saobraćajnica) naftnih derivata ispuštaju u more. Ispuštena voda mora zadovoljavati uslove Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13) i Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Službeni list CG”, br. 2/17).

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

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

b) Korišćenja prirodnih resursa

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



6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine

Predviđene mjere - vode

Ne očekuju se negativni uticaji na vode izvođenjem projekta.

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

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

U skladu sa projektnim rješenjem, sve sanitarne otpadne vode iz objekta će se odvoditi kanalizacionim sistemom do opštinske fekalne mreže i dalje na PPOV.

Atmosferske vode se nakon tretmana u separatorima (vode sa saobraćajnica) naftnih derivata ispuštaju u more.

Ispuštena voda (nakon separatora naftnih derivata) mora zadovoljavati uslove Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu



kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG”, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13) i Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama („Službeni list CG”, br. 2/17).

Predviđene mjere - vazduh

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

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

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

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

Predviđene mjere zaštite od buke

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

Predviđene mjere - zemljište

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

Građevinski otpad će se predavati ovlašćenom sakupljaču.

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

Predviđene mjere - lokalno stanovništvo

Izvođenje radova treba sprovoditi u dnevnim časovima.

Predviđene mjere - ekosistemi i geološka sredina

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

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



Mjere zaštite na radu

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

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

- *Mjere pri realizaciji objekata*

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

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

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

U blizini se mora nalaziti aparat za gašenje požara.

- *Lična zaštitna sredstva i oprema*

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

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

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

Odlaganje otpada

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

Sav komunalni otpad koji se javlja se sakuplja u kontejnerima.

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

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

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

Lokacija projekta je relativno povoljna sa aspekta protivpožarne zaštite s obzirom da je lokaciji moguće prići saobraćajnicima sa obje strane poluostrva Luštica.



7. Izvori podataka

- Idejni projekat, Studio Synthesis, D.O.O., Podgorica.
- Popis stanovništva, 2011.g.
- <http://www.geoportal.co.me>.
- Informacija o stanju životne sredine za 2018.g., Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, 2019.g.
- Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP1, UP3, UP4 i UP5, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose-Dobreč", na Luštici, Opština Herceg Novi, oktobar 2016.g., D.O.O. Geotehnika Montenegro, Nikšić.
- <http://www.morskodobro.com>.
- Izmjene i dopune Državne studije lokacije "Sektor 32: Rose-Dobreč".



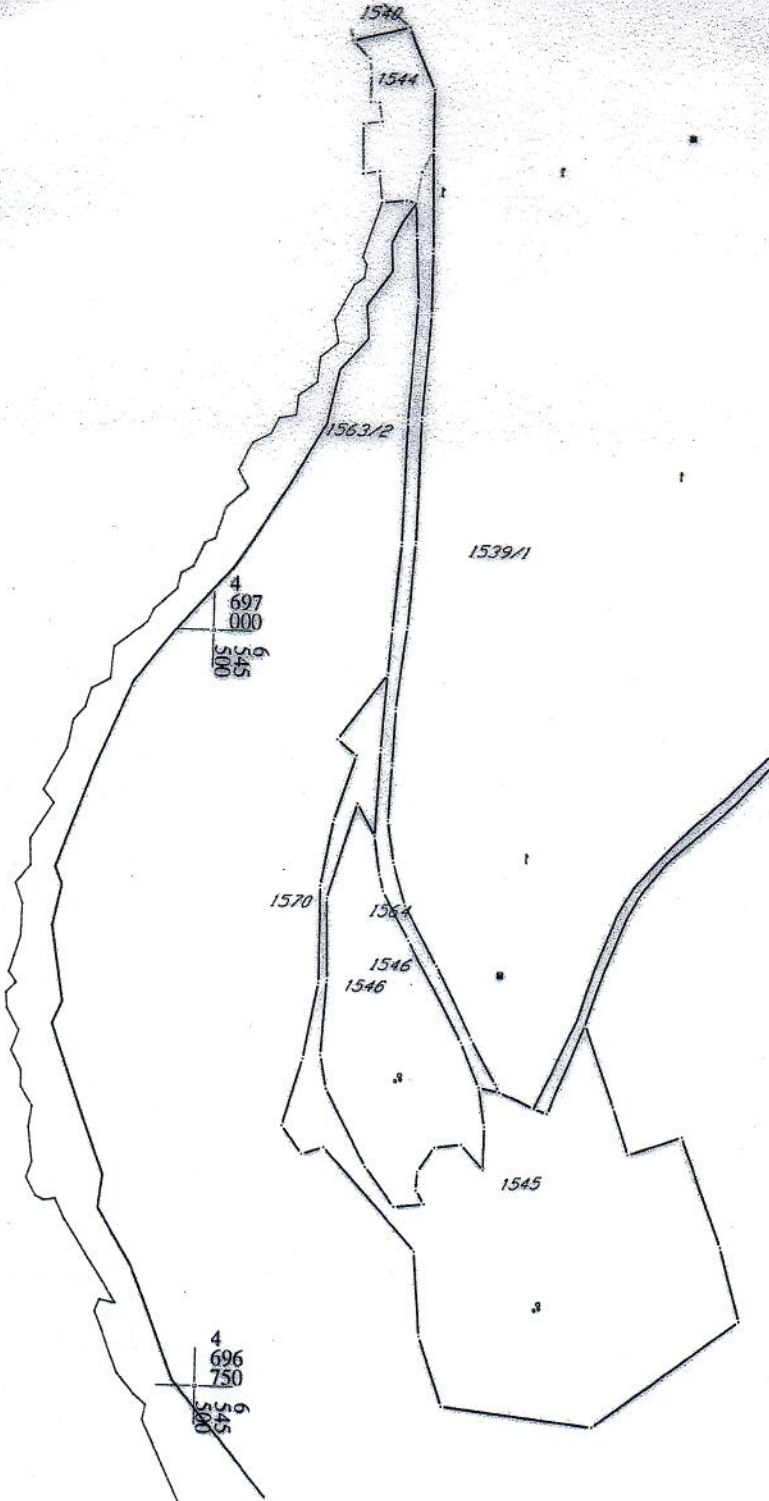
Prilozi

- Prilog 1. Kopija Plana
- Prilog 2. Situacija
- Prilog 3. Faznost izgradnje
- Prilog 4. Izvod iz Masterplana za fazu kanalizacije
- Prilog 5a i 5b. UTU



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



4
697
000
545
500

4
697
000
545
750

4
696
750
545
500

4
696
750
545
750

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Одјељак
Службено лице
Вукан Стефановић

КОПИЈА ПЛАНА

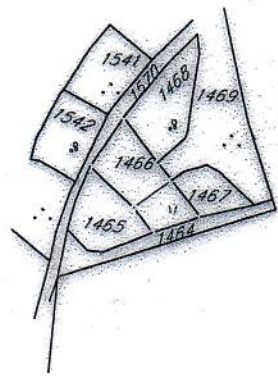
Размјера 1: 2500



4
697
500
6
545
750

4
697
500
6
546
000

4
697
250
6
545
750



4
697
250
6
546
000

4
697
000
6
545
750



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио: _____



Овјерава
Службено лице
[Handwritten Signature]

PROJEKTOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

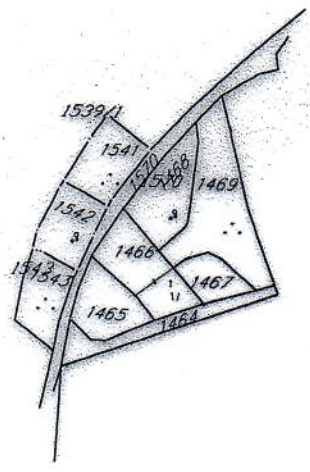
CRNA GORA
AGENCIJA ZA NEKRETNINE
POSREDOVANJE
Број: 514/2018
Датум: 26.10.2018.



Катастарска општина: РОСЕ
Број листа непокретности:
Број плана: 4
Парцеле: 1541, 1542

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Оверена
Службено лице
Вукчић Стефан

НА ГОРА

ПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 517/2018

Датум: 26.10.2018.



Катастарска општина: РОСЕ

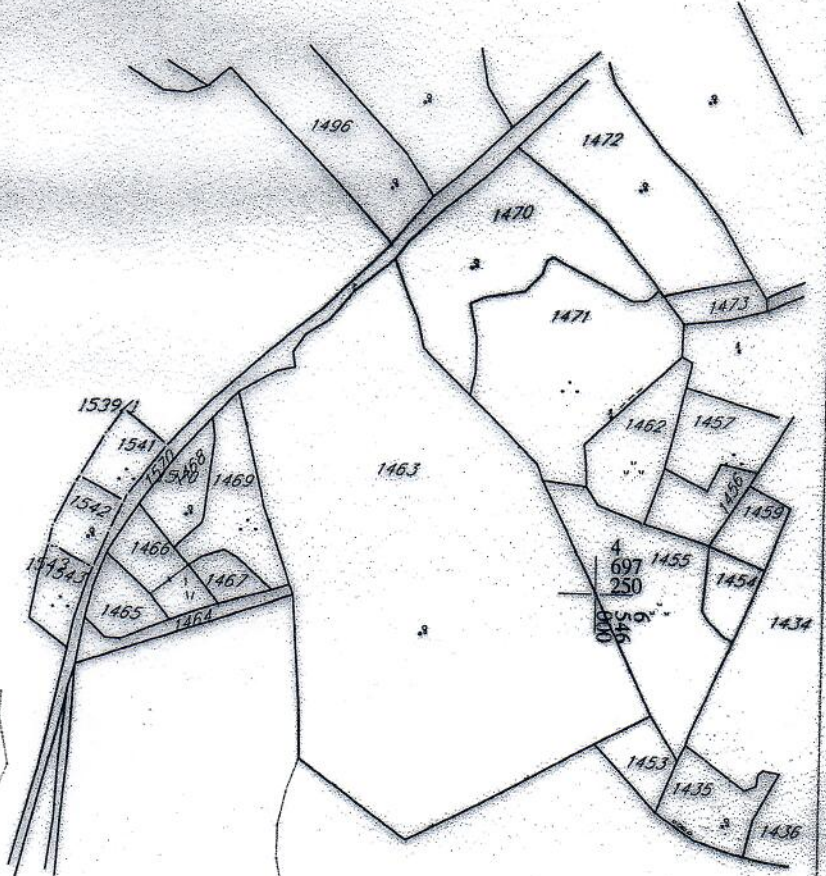
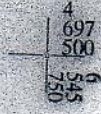
Број листа непокретности:

Број плана: 4

Парцеле: 1463

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



Објерава
Службено лице:

Душан Кривошеја

ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио: _____



СКИЦА ПАРЦЕЛА

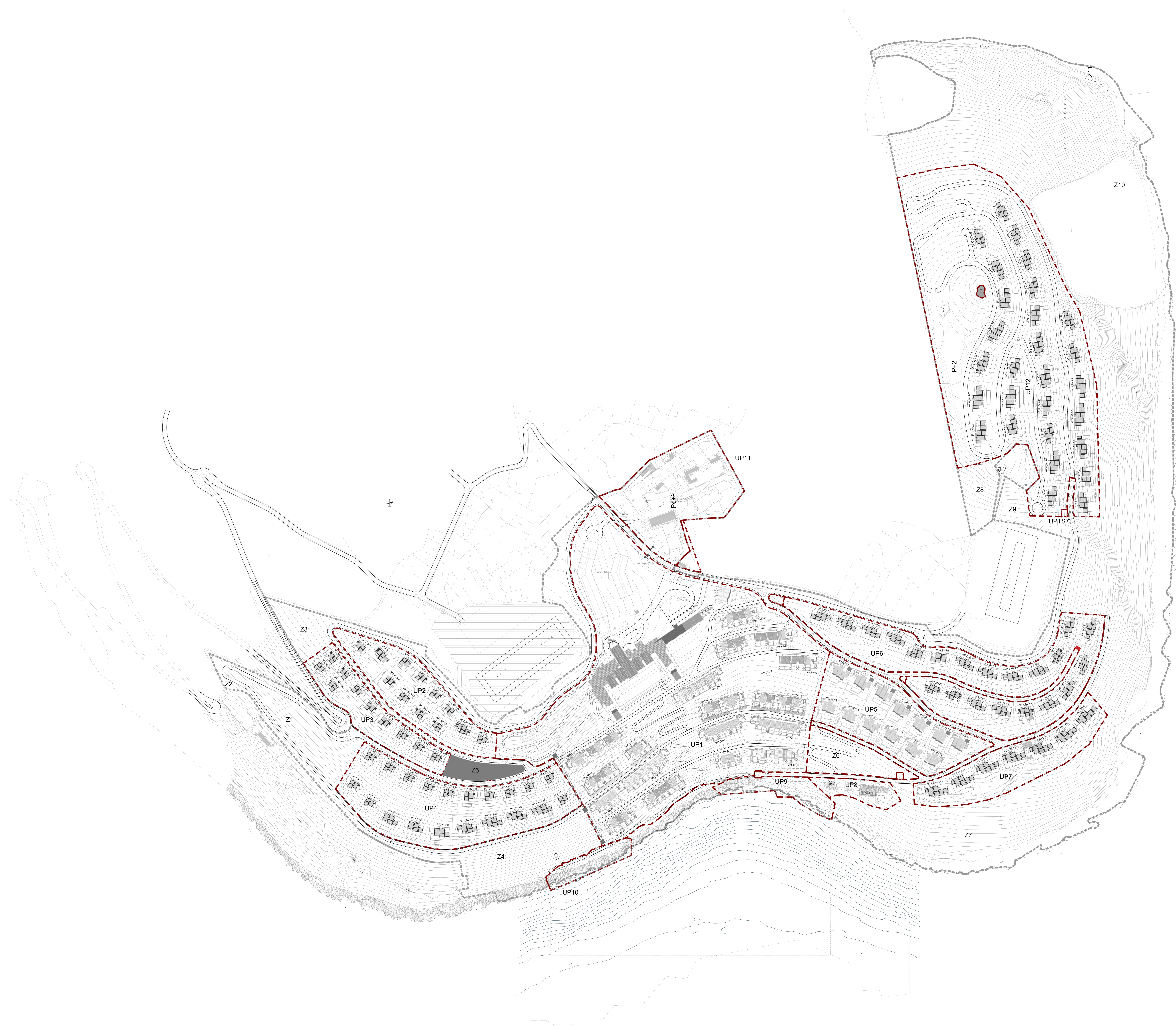
Размјера 1: 6000



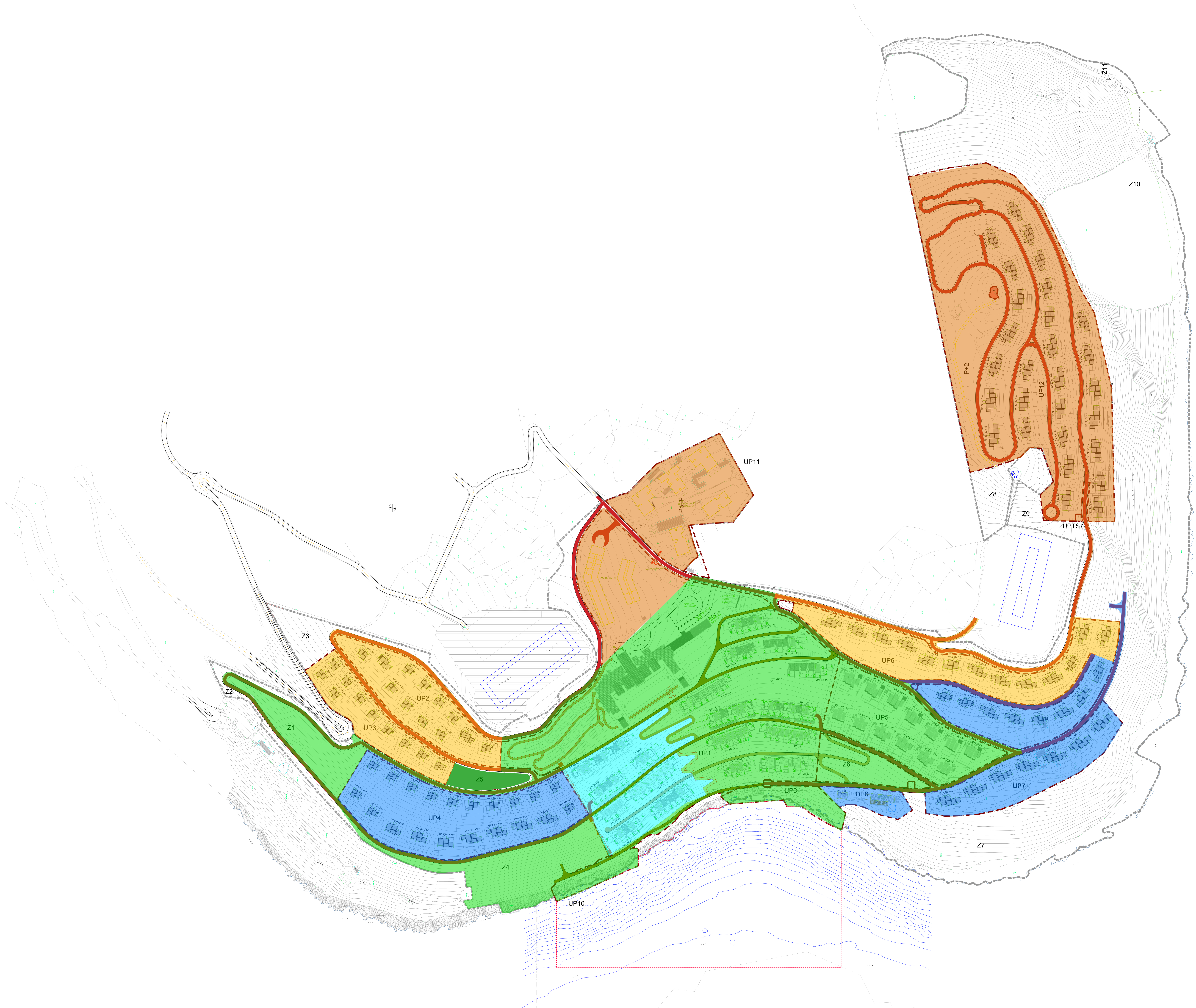
Обрадио:



Свјерава
 Службено лице:
[Handwritten Signature]



Montrose turistički resort / Montrose Turist Resort Dr. Sergej Radović - arhitek, dipl. inž. arh. Dr. Sergej Radović - arhitek, dipl. inž. arh. Boris Štambur - dipl. inž. arh. Luka Štambur, dipl. inž. arh.		arhitekta inženjera arhitekta inženjera arhitekta inženjera	Northstar d.o.o. Poljoprivreda ul. Poljoprivredna 1 51000 Rijeka Hrvatska t: +385 (0)51 330 111 f: +385 (0)51 330 112 e: info@northstar.hr www.northstar.hr
Datum: 04.2019.		Izdanje: 1.0000	Projekt: Montrose turistički resort / Montrose Turist Resort
Projekt: Montrose turistički resort / Montrose Turist Resort		Izdanje: 1.0000	Projekt: Montrose turistički resort / Montrose Turist Resort



☉ - SJEVER / NORTH

FAZNOST REALIZACIJE OBJEKATA
/ CONSTRUCTION PHASE PLAN

- FAZA I / PHASE I
- FAZA II / PHASE II
- FAZA III / PHASE III
- FAZA IV / PHASE IV
- FAZA V / PHASE V

<p>Montrose turistički resort / Montrose Turist Resort</p> <p>Dr. Goran Kubacki - Mirovac, dipl. inž. arh.</p> <p>Dr. Stjepan Radović - Štović, dipl. inž. arh.</p> <p>Bojan Štambeković, dipl. inž. arh.</p> <p>Čika Ljiljana, dipl. inž. arh.</p> <p>1498, 2018</p>		<p>Northstar d.o.o. Podgorica</p> <p>Idijno rješenje / Concept design</p> <p>ARHITEKTURA / ARCHITECTURE 1:1000</p> <p>1498, 2018</p>
--	--	--



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Broj: 02-3-350-UPI-501/2018
Herceg Novi, 11.03.2019.god.

„NORTHSTAR“ D.O.O.
Bulevar Džorža Vašingtona broj 44
81000 Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata Turističkog naselja – T2, na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP11, UP12, kao i Zelenih površina Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, sve K.O. Rose na Luštici, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Montrose u Opštini Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 56/18).

Ovim putem Vas takođe obavještavamo da urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele UP8 – U-YAHT Club (Privremeni objekat), UP9 (Privezište) i UP10 – UK-Uređeno kupalište (Plažni bar-privremeni objekat) nisu izdati, jer izdavanje istih vezano za privremene objekte spada u nadležnost Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom iz Budve, shodno odredbama Zakona o morskome dobru („Sl.list RCG“ br. 14/92, 59/92, 27/94 i „Sl.list CG“ br. 51/08, 21/09, 73/10, 40/11), kao i Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Javnom preduzeću za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore („Sl.list Cg“ br. 87/18).

S poštovanjem,

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA


Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA


Marina Sekulić spec.sci.



Dostaviti:

- Imenovanom.
- U dosije.





URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA I ZELENIH POVRŠINA

PRAVNI OSNOV: Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore
– Detaljna razrada lokacije Montrose
(»Sl. list CG« br. 56/18)
u Opštini Herceg Novi

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:**

»NORTHSTAR« D.O.O. Podgorica

OBRADIVAČ:

**SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**



Herceg Novi, 11.03.2019. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 68/17), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekata Turističkog naselja – T2, na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP11, UP12, kao i zelenih površina Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, sve K.O. Rose, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije montrose («Sl.list CG» br. 56/18) u Opštini Herceg Novi

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- »NORTHSTAR« D.O.O. (Bulevar Džordža Vašingtona 44, Podgorica);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 25.09.2018. godine, pod brojem: 02-3-350-UPI-501/2018;

POSTOJEĆE STANJE:

- Kopija plana za kat. parcele br. 1544, 1545, sve K.O. Rose, broj: 513/2018 od 23.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Kopija plana za kat. parcelu br. 1466 K.O. Rose, broj: 515/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Kopija plana za kat. parcele br. 1541, 1542, sve K.O. Rose, broj: 514/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Kopija plana za kat. parcelu br. 1463 K.O. Rose, broj: 517/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
- Skica parcela za kat. parcele br. 1564, 1563/2, 1546, 1540, 1539/1, sve K.O. Rose, broj: 512/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:6000;
- Prepis lista nepokretnosti br. 382 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18837/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1541, 1542, sve k.o. Rose, u površini od 860 m², u naravi pašnjak 3. klase površine 460 m², šume 3. klase površine 400 m², sa teretom Morsko dobro;
- Prepis lista nepokretnosti br. 330 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18839/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na

- kat. parceli br. 1466 k.o. Rose, u površini od 580 m², u naravi Šume 3. klase površine 180 m², Pašnjak 3. klase površine 400 m², sa teretima;
- Prepis lista nepokretnosti br. 314 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18838/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1467, 1468, 1469, sve k.o. Rose, u površini od 1781 m², u naravi Šume 3. klase površine 270 m², Voćnjak 3. klase površine 540 m², Pašnjak 3. klase površine 971 m², sa teretima;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 304 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18842/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1463 k.o. Rose, u površini od 14448 m², u naravi Neplodna zemljišta površine 12565 m², Zgrade i objekti SSNO I DZS površina redom 483 m², 68 m², 27 m², 163 m², 514 m², 314 m², 314 m², sa teretima;
 - Izvod lista nepokretnosti br. 242 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18841/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1539/1, 1540, 1546, 1563/2, 1564, sve k.o. Rose, u površini od 497933 m², u naravi Šume 4. klase površine 220359 m², Neplodna zemljišta površine 3373 m², Šume 4. klase površine 3884 m², Šume 4. klase površine 248495 m², Neplodna zemljišta površine 21822 m², sa teretima;
 - Izvod lista nepokretnosti br. 95 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18840/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1544, 1545, sve k.o. Rose, u površini od 12994 m², u naravi Nekategorisani putevi površine 2383 m², Neplodna zemljišta površine 10611 m², sa teretima;

• **Izvod iz planskog dokumenta:**

Predmetna zona nalazi se na krajnjem vrhu poluostrva Luštica. Luštica liči na planinski greben koji razdvaja basen Boke Kotorske od otvorenog mora.

Prostor obuhvat, zahvata veći dio funkcionalne cjeline koja je veliki, kompaktni prostor veoma strmog terena, orijentacije prema Jadranskom moru, prirodnog ambijenta specifičnog za Lušticu.

• **POSTOJEĆE STANJE:**

U prirodnom ambijentu makije na široj teritoriji plana i u neposrednoj blizini nalazi se nekoliko veoma interesantnih sadržaja kao što su austrougarske fortifikacije Kabala for, Oskoruša for i Lazine for - dijelovi integralne linije odbrane južne granice Austrougarske; kasarne bivše JNA Mali Klinci i Donji Klinci te kasarna i vojni tunel za smještaj podmornica na obali ispod tvrđave Kabala for.

Svi nabrojani sadržaji, u sprezi sa prirodnim karakteristikama cine ambijent prostora, međutim na predmetnom prostoru sadržaji i objekti bivše kasarne JNA Donji Klinci, su u ruševnom stanju, zaraslom pripadajućom infrastrukturom i malim pristanom na obali mora.

Cijeli prostor je prekriven makijom izuzev same obale mora koja je stjenovita i veoma nepristupačna. Kretanje kroz prostor je veoma otežano, pogledi su izuzetni i sve ove karakteristike upućuju na konačnu ocjenu prostora epitetom "divlja ljepota".

Dominantna namjena je šuma makije, koja pokriva oko 85% površine plana.

Kao jedina klasična namjena prostora sa urbanom strukturom i građevinskim fondom je napuštena kasarna JNA Mali Klinci koja se nalazi na KP 1546 KO Rose, koja nema nikakvih arhitektonskih niti istorijskih vrijednosti. Međutim, položaj na kojem se nalazi, jugozapadno od tvrđave Lazine for, pruža jedan od najljepših pogleda i predstavlja suštinsku vrijednost ove lokacije. Stara kasarna je uskim strmim putem povezana sa manjim pristanom na obali.

Saobraćajna matrica, u okviru plana, je u potpunosti nerazvijena i svodi se na zarasle, neprepoznatljive staze u prirodnom ambijentu makije. Saobraćajni pristup lokaciji sa primarne mreže je sa puta Radovici-Rose i saobraćajnim odvajanjem od ovog puta ka tvrđavi Lazine for. Obalni pojas je uzan, stjenovit i veoma strm.



U okviru napuštene kasarne Donji Klinci nalazi se pet objekata spratnosti od jednog do tri nivoa. Postojeći izgrađeni fond je lošeg boniteta i nije prikladan za uklapanje u novo rješenje već ga treba ukloniti.

Jedina značajna saobraćajnica u okviru prostora je opštinski put do Rosa, cijelom dužinom asfaltiran širine u rasponu od 4,0-5,0 m.

Sem puta za Gornje Rose koji je lokalnog karaktera, ostali su ostaci pristupnih puteva ili nekadašnjim vojnim objektima ili zapuštenim utverdama iz doba Austro-Ugarske. Svi su pod tucanikom i širine približno 3,5 - 4,0 m.

PLANIRANO STANJE:

Prema PPPN Obalnog područja Crne Gore prostor koji obuhvata zonu 10 –lokacija MONTROSE pripada turističkoj zoni D2- zona unutar područja od posebnog prirodnog značaja.

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji, pa je za namjenu T2 najveća dopuštena zauzetost < 25 %, dok je najveća dopuštena izgrađenost < 0,70. Udio prirodnih površina treba min da iznosi > 60 %.

Granica detaljne razrade turističke zone "Montrose" iznosi **530.338,39 m², odnosno 53,03 ha.**

• Namjena parcele odnosno lokacije:

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela date su grafički i numerički.

U skladu sa datom namjenom (T2) planirana je izgradnja turističkog naselja visoke kategorije 4-5*.

Turističko naselje (T2) - je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica – depadansi ili vile, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima.

U turističkom naselju se mogu obezbijediti sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u turističkim "vilama" ili depadansima. Ukupna izgrađena površina prostora primarnog objekta hotela je najmanje 50%, a ukupna izgrađena planirana površina za sekundarne objekte depadanse ili turističke "vile" je najviše 50%.

Hotel može biti i sa kondo ili mješovitim modelom poslovanja, ali isključivo u okviru kategorije 5*, u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu („Sl. list CG“, br. 02/18, 04/18 i 13/18).

Turistička vila je samostalna ili u nizu turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko- turističke namjene.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz važeće zakonske regulative o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

• Pravila parcelacije:

Urbanistička parcela – Osnov za parcelaciju i preparcelaciju je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanističke parcele mogu biti sačinjene od jedne ili više katastarskih parcela, ili od dijela katastarske parcele.

Definisane su koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*. Urbanističke parcele moraju imati obezbijeden direktan kolski ili kolsko - pješački pristup do ulaza na parcelu, dok se unutar same parcele na lokacije pojedinih objekata može obezbijediti kolski i pješački pristup. Na parcele koje su na samoj obali pristup se omogućava kolsko pješačkom stazom ili samo pješačkom.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima. Predložena parcelacija na urbanističkim parcelama može u okviru Idejnog rješenja urbanističke parcele da pretrpi promjene.

UP 1 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 i kat. parcela br. 1541, 1542, 1543, sve K.O. Rose, UP 2 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, UP 3 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, UP 4 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, UP 5 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, UP 6 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1563/2 i 1545, sve K.O. Rose, UP 7 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1563/2, 1545, 1546, 1570, sve K.O. Rose, UP 11 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1463, 1466, 1467, 1468, 1469, sve K.O. Rose, UP 12 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Herceg Novi.

ZELENE POVRŠINE

Z1	6848	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z2	4074	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z3	10164	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z4	10058	PUO -ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE
Z5	2188	PUO -ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE
Z6	5399	PUO -ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE
Z7	68707	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z8	3711	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z9	5420	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z10	40666	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z11	740	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z12	148	PUS -ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
Z13	1395	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z14	536	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z15	143	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z16	157	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z17	686	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z18	220	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z19	181	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE
Z20	415	PUJ -ZELENILO JAVNE NAMJENE

Z1 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, Z2 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, Z3 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, Z4 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, Z5 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, Z6 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 K.O. Rose, Z7 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1539/1 i 1540, sve K.O. Rose, Z8 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z9 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z10 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z11 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z12 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z13 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1545 i 1563/2, sve K.O. Rose, Z14 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z15 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z16 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z17 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z18 se sastoji od

dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z19 se sastoji od dijela kat. parcele br. 1563/2 K.O. Rose, Z20 sastoji se od dijela kat. parcele br. 1539/1 i 1540, sve K.O. Rose, Herceg Novi.

• **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Ukoliko se na urbanističkoj parceli gradi više objekata a građevinska linija je definisana grafički prema susjednim parcelama, minimalno rastojanje od granica lokacija za gradnju unutar urbanističke parcele je 2 m, takođe moguće je graditi na ivici lokacije, kao objekti u prekinutom ili neprekinutom nizu ili na rastojanju manjem od 2 m, što mora biti prikazano u ldejnomo rješenju cijele urbanističke parcele ili kompleksa.

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

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3 m
- za etaže smještajnih jedinica do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.0 m

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (»Sl.list CG“, br. 60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15223-6.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o, 0,00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteren može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Ovo se odnosi na svaki objekat pojedinačno.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0 m.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ravan krov predstavlja prohodan ili neprohodan krov na objektu ili dijelu objekta, ukoliko se isti kaskadno pozicionira shodno uslovima terena. Ravni neprohodni krovovi ne ulaze u BRGP i na njima se može omogućiti izlaz u okviru tekućeg održavanja .

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju gdje je to potrebno, u skladu s ovim uslovima:

- izgradnji objekata treba da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju treba raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- objekti u okviru iste UP mogu imati različitu kotu prizemlja, shodno uslovima i konfiguraciji terena u nagibu , odnosno spratnost za sve objekte je ista a računa se od kote konačno uređenog i nivelisanog terena za svaki objekat posebno;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- urbanu opremu i materijale za parterno uređenje pažljivo birati;
- parking mjesta za potrebe korisnika predvidjeti na parking u okviru parcele ili u garaži u podrumskom ili suterenskom dijelu objekta.
- u projektima uređenja terena, koji će se raditi na osnovu konkretnih programskih zadataka, definisaće se svi potrebni sadržaji specifičnih namjena koje obuhvataju: unutrašnja kolska i pješačka rješenja, dispozicije ulaza, pomoćne objekte, hortikulturno uređenje, funkciju i arhitektonsko rješenje ograde oko parcele i dr.
- specifična namjena i atraktivna lokacija predmetnih objekata obavezuje na adekvatan arhitektonski tretman objekata;

U obračun BRGP ne ulaze: podzemne etaže, ukoliko služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije i servisi kako hotela i/ili sadržaja turističkog naselja tako i pratećih instalacija i infrastrukture, kao i sve što je komunalno infrastrukturno opremanje, uključujući sve komunikacije u funkciji površina koje ne ulaze u BRGP, zatim otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama na krovu i u nivou terena, otvorene terase u nivou terena, pjacete, krovne neprohodne terase i bašte, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju bilo da se nalaze na krovu objekta i/ili dijela objekta ili na terenu.

Imajući u vidu da su indeksi izgrađenosti i zauzetosti manji od dozvoljenih u odnosu na PPPNOP parametri dati u tabelama se po potrebi mogu uvećati do max zadate zauzetosti 25% dok se parametri izgrađenost u tabelama mogu po potrebi uvećati za 20% ali ne preko maksimalno zadate izgrađenosti od 0,70. Spratnost se može uvećati maksimalno za jednu etažu.



Takođe, u površinu pod objektom ne ulaze otvorene i natkrivene terase i bazeni koji su dio uređenja terena, kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju unutar kompleksa i svi ostali elementi uređenja terena.

Ovim planom se ostavlja mogućnost udruživanja parcela u cilju bolje povezanosti i valorizacije funkcionalnih sadržaja koji su neophodni za funkcionisanje turističkog rizorta.

Ukoliko dođe do spajanja dvije ili više parcela u jedinstven prostor za izgradnju, planirani objekti se mogu spojiti, tako da zadate građevinske linije određene grafički, važe samo prema javnim prostorima i saobraćajnicama, a građevinska linija između dvije susjedne parcele se može zanemariti. Urbanistički parametri se udružuju.

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata u skladu sa zadatim parametrima.

Rušenje postojećih objekata

Svi postojeći objekti u obuhvatu su predviđeni za rušenje. Rušenje treba izvoditi u skladu sa Zakonskom regulativom i Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini. Rušenje objekata će se izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do smještajnih objekata (hotela i depandansa) obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama plana višeg reda.

Preporučljivo je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa, preporučljivo je sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao i aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocijenjene kao nestabilne i uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod i elektromrežu, preporučljivo je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalnu infrastrukturu planirati tako da su svi vodovi dostupni i prije rušenja objekata, a čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 m), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.



Dispozicijama objekata, saobraćajnica I uređenjem slobodnih površina obezbjediti efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra I infrastrukture treba da budu projektovani I građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima I standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara I stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda I požara tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove I saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju I izvedeni projekat.

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije Crne Gore, šire podruje istraživanog terena pripada IX stepenu seizmičkog intenziteta.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim I hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Projektnu dokumentaciju i sve navedene objekte infra i suprastrukture projektovati u skladu sa navedenom zakonskom regulativom:

- Zakon o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18) ;
- Zakon o zaštiti prirode ("Sl.list CG" br. 54/16) ;
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG" br. 80/05 I "Sl.list CG" br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16) ;
- Zakon o zaštiti I zdravlju na radu ("Sl.list CG" br. 34/14, 44/18) ;
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br. 49/10, 40/11, 44/17) ;
- Zakon o energetici ("Sl.list CG" br. 5/16, 51/17) ;
- Zakon o geološkim istaživanjima ("Sl.list CG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10, 28/11) ;
- Zakon o zaštiti I spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16) ;
- Zakon o upravljanju otpadom ("Sl.list CG" br. 64/11, 39/16) ;
- Zakon o šumama ("Sl.list CG" br. 74/10, 47/15) ;
- Zakon o integrisanom sprečavanju I kontroli zagađivanja životne sredine ("Sl.list RCG" br. 80/05 I "Sl.list CG" br. 54/09, 40/11, 42/15, 54/16) ;
- Zakon o zaštiti vazduha ("Sl.list CG" br. 25/10, 40/11, 42/15, 43/15) ;
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl.list CG" br. 28/11, 28/12, 1/14, 2/18) ;
- Zakon o vodama ("Sl.list RCG" br. 27/07 I "Sl.list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17) ;
- Zakon o zapaljivim tečnostima I gasovima ("Sl.list CG" br. 26/10, 48/15) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl.list SFRJ" br. 30/91) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice I uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ" br. 8/95) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl.list SFRJ" br. 7/84) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara I eksplozija ("Sl.list SFRJ" br. 24/87) ;
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara I eksplozija ("Sl. list CG" br. 9/12) ;
- Pravilnik o izgradnji postojenja za zapaljive tečnosti I o uskladištenju I pretakanju zapaljivih tečnosti ("Sl.list SFRJ" br. 20/71, 23/71) ;
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila I ouskladištenju I pretakanju goriva ("Sl.list SFRJ" br. 27/71) ;
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas I o uskladištavanju I pretakanju tečnog naftnog gasa ("Sl.list SFRJ" br. 24/71, 26/71) ;
- Pravilnik o tehničkim normativima visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ" br. 52/90) ;
- Zakon o odbrani ("Sl.list RCG" br. 47/2007 I "Sl.list CG" br. 86/09, 88/09, 25/10, 46/11, 14/12, 02/17) I podzakonska akta koja proizilaze iz ovog zakona ;



- Shodno Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG" br. 34/14), pri izradi tehničke dokumentacije, projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces odvija na otvorenom prostoru, dužan je predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ;
- Prilikom građenja treba obezbjediti uređenje gradilišta, manipulativne površine, parkirališta, priključke na infrastrukturnu mrežu za potrebe samog gradilišta. Pri građenju uticaj na okolinu treba da bude što manji. Privremene objekte, koji se grade za potrebe izgradnje, ukloniti po završetku radova na trajnim objektima, kako ne bi negativno uticali na njihovu realizaciju i funkcionisanje. Takođe, potrebno je ukloniti deponije iskopanog materijala i humusnog sloja.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl.list CG" br. 60/18) ;
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl.list RCG" br. 54/01) ;
- Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata ,
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 44/18) ;
- Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG" br. 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG” br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) i Zakonom o zaštiti prirode („Sl.list CG” br. 54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti u podzemnim etažama poslovnih i smještajnih objekata, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima, datim propisima i standardima.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Koncepcija pejzažnog uređenja planskog područja, usmjerena je na unapređenje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, zelenim koridorima.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećim stanjem površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.



Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine.

Površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)

Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Planirano je neposredno uz saobraćajnice kao i u zaleđu površina za parkiranje. Na ovim površinama planirati visoko lišćarsko i četinarsko drveće, pozicionirano tako da pruža zasjenu parking mjestima, a uz saobraćajnice da preuzme funkciju drvoreda.

Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Smjernice za formiranje drvoreda

- Sadnice koje se koriste treba da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je preporučeno 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće preporučeno je 2.5-3 m i obim stabla na visini 1 m preporučeno min. 10-15 cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom
- Visina čistog debela preporučljiva je na 200 cm.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debela, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima preporučljivo je osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje; U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).

Sadnja drvorednih sadnica duž gradskih saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

Drvoredi nijesu prikazani u grafičkom prilogu njihova pozicija će se definisati prilikom izrade projektne dokumentacije.

Zelenilo infrastrukture (ZIK)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Preporuka je da se planira minimum 30% nezastrtih zelenih površina na parceli;



- Osnovna funkcija ove kategorije je zaštitna, pa u skladu sa tim je preporučljivo formirati guste zasade, kako bi se formirao što gušći zasad - visoko četinarsko i listopadno drveće i sprat žbunja;
- Vertikalnim zelenilom i živim ogradama maskirati sve velike površine različitih infrastrukturnih objekata.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO)

ZTN- Zelenilo turističkih naselja – (Hotel)

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

Zastupljenost i kvalitet ovih površina bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

Uređenje parcela sa namjenom T2:

- Za dobijanje adekvatnih kategorija turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumijevaju površinu i kvalitet zelenih površina- normativ za hotele je 60-100m² zelenila („parkova koji se koriste za objekte za rekreaciju, sport, zabavu i druženje“) po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- Za parcele ove namjene, kod kojih je maksimalni indeks zauzetosti 0,25, na parceli je potrebno obezbijediti minimum 75% zelenih i slobodnih površina, od čega slobodne zastrte i manipulativne površine čine maksimum 25% ukupne površine parcele, a ostalih 50 % su zelene površine realizovane na poroznom tlu bez podzemnih etaža.
- Zelene površine prikazane na grafičkom prilogu označene kao PUO, predstavljaju površine koje ne ulaze u obračun zelenih površina na parceli i nije moguće ostvariti potrebne procenete zauzetosti zelenim površinama na ovim površinama, a van urbanističke parcele.
- Ove površine su takođe u funkciji hotela i turističkih vila, ali ne ulaze u obračun jer se realizuju van urbanističke parcele.
- U toku izrade projektne dokumentacije preporuka je izvršiti potpunu stručnu analizu postojećeg biljnog fonda na predmetnoj parceli;
- Preporuka je da se izvrši taksacija biljnog materijala, koja podrazumijeva zdravstveno i dekorativno vrednovanje stabala, sa predloženim mjerama njege, ukoliko se na lokaciji utvrdi da postoji vrijedno zelenilo i u zonama gdje se to utvrdi;
- Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža, zelene površine se mogu realizovati i na površina iznad podzemnih etaža;

Uz urbanističke parcele ove namjene, planirati prodore zelenila, koji treba da obuhvataju drvorede, jednoredne ili duple, sa spratom žbunaste vegetacije, duž kojih su planirane pješačke staze

- Ove prodore i staze potrebno je opremiti odgovarajućim osvjetljenjem i urbanim mobilijarom, kao i predvidjeti mjesta za odmor
- Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka mogu koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- Kod ozelenjavanja hotela i ekskluzivnih turističkih vila trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga preporučljivo je da sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 15-20 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- Obodom, granicom parcele, a naročito prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi
- Planiranje vodenih površina, bazena i dekorativnih vodenih ogledala i fontana takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina u okviru parcele.
- Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih



zidova, pergola i sl. gdje god je to moguće. Vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;

- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, potporni zidovi, stepeništa, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.

ZTN - Zelenilo turističkih naselja – (zelene površine između izgrađenih površina turističkog naselja)

Prostori između izgrađenih površina koji pripadaju turističkom kompleksu mogu se urediti na način da se te površine urede kao parkovske.

U skladu sa planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ovu površinu je potrebno urediti na način da postane estetski, humani i oblikovni prateći element stanovanja, ugostiteljstva, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kompleksa.

Autentičnost parka postiže se malim arhitekturnim rješenjima (, klupe, osvjetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke). Vegetacijsku osnovu u prvom redu treba da čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklimе šireg područja.

Kroz upoznavanje dendrofonda ovog područja ali i nekih novih alohtonih egzotičnih i tropskih vrsta kojima odgovaraju uslovi sredine, stvorio bi se jedan dodatni kvalitet i atraktivnost čitavog kompleksa.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Osnovna pravila uređenja ovakvih površina su formiranje šetnih staza, pojedinačnih sekcija sa osvrtom na određene rodove i familije vrsta.

- Uz šetne staze obavezno predvidjeti urbani mobilijar u smislu klupa, korpi za otpatke, česmu, rasvjetu i sl.

- Moguće je i formiranje platoa za odmor, gazeba, ili amfiteatra (paviljonu) u prirodnom okruženju za održavanje stručnih predavanja, promocija, muzičkih dešavanja i sl.

- Staze su važan elemenat i one vode u razne djelove kompleksa.

- Materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

- Pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u buduću projekat uređenja terena gdje se za to ukaže potreba;

- Ukloniti stabla slabe vitalnosti iz estetskih i bezbjednosnih razloga.

- Kod ove kategorije zelenila preporučljiva je optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala gdje je minimalna visina sadnica drveća može da iznosi 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10- 15 cm,.

- U pogledu vrtno-arhitektonske obrade prostora forsirati prirodni, pejzažni stil, umjesto - pravilnog –geometrijskog. Sadnja je u sklopovima.

- planira se dovođenje ove površine u stanje potpune funkcionalnosti.

- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja

- Uređenje ovog kompleksa, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje izradu projekta uređenja terena.

ZTN - Zelene površine turističkog naselja - (turističke vile)

Zelenilo u okviru turističkih vila predstavlja tampon između kuće i autohtonog zelenila. Pri formiranju budućeg rješenja osim funkcionalnosti, ne smijemo zaboraviti ni estetsku komponentu. Kompozicija vrta stilski treba da je usklađena sa arhitekturom vile, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolini.

Kompoziciju vrta mogu da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, vodene površine, skulpture, vrtno osvjetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima. Za pergolu vezujemo posebnu grupu biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu.



U dijelu u kom su planirane vile, ova kategorija djelimično preuzima smjernice koje se odnose na zelenilo individualnih objekata, u smislu ostvarivanja što veće intimnosti budućih korisnika i njihovog doživljaja prostora i ambijenta. Segment u kome se nalaze centralni objekti kompleksa svojom koncepcijom približavaju se odlikama hotelskih kompleksa pa je i u smislu uređenja terena posebnu pažnju potrebno posvetiti ulaznim partijama i zelene površine rješavati na reprezentativan način.

Ostalo uređenje zelenih površina u okviru kompleksa odnosi se na osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore, kao i uređenje vidikovaca.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
 - obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka mogu koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
 - posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
 - sadnice drveća preporučljivo je da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
 - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se linearna sadnja i susjednim parcelama
 - ulaze u objekte riješiti parternom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
 - voditi računa o vizurama prema moru,
 - planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
 - Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
 - predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- Uređenje ovih površina, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje izradu projekta uređenja terena.

Zelenilo poslovnih objekata (ugostiteljskih objekata)

Ova kategorija obuhvata uređenje zelenih površina u okviru ugostiteljskih objekata. U okviru ove namjene prostora zelene površine predstavljaju veoma značajan element. U smislu formiranja i održavanja one imaju javni karakter. Na ovim površinama je najveća posjećenost i imaju važnu ulogu u prezentaciji cjelokupnog kompleksa.

Kao i za prethodne kategorije i ovdje se moraju ispoštovati neki osnovni zahtjevi kada je izbor i kompozicija sadnog materijala u pitanju.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Pejzažna taksacija - valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat gdje se ukaže potreba za tim;
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjetljenje.

Kod ove kategorije zelenila preporučena visina i obim za projektovanje sadnog materijala su: minimalna visina sadnica drveća 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10- 15 cm.

- Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i



izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka mogu koristiti i uvedene vrste kojima odgovara karakter područja. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.

- o Posebno kada su u pitanju manje površine, predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, perena, žbunja, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- o Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovodi ozelenjavanjem fasada potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- o Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

Zaštitni zeleni pojasevi (ZP)

U posebnu kategoriju zelenila izdvojene su zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji treba zaštititi. Ovo zelenilo ima važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica. Kao mjera zaštite postojeće vegetacije i obnavljanja degradiranih površina predlažu se rekultivacija i regeneracija šumskih površina, odnosno pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta, plitkih erodiranih i degradiranih zemljišta.

Rekultivacija postojeće makije i proširenje šumskih površina smatra se veoma značajnim.

Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđa ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost.

Zimzeleni pojas makije (*Orno quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja. U prošlosti, ovaj pojas najviše je ugrožavan uglavnom krčevinama i sječom, pa je na taj način došlo do degradacije prvobitnih šuma *Quercus ilex* na stadijum makije.

Smjernice za uređenje i revitalizaciju zaštitnih zelenih pojaseva

Ovaj pojas iz tog razloga treba štiti u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske sastojine nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šumske sastojine su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Požari na cijelom južno-jadranskom pojasu predstavljaju veliki problem zbog toga što se najčešće javljaju u sušnim periodima u toku godine. Ovaj problem je veći ako se zna da požari mogu drastično devastirati vegetacioni pokrivač i pedološki sloj, koji se veoma teško obnavlja, najčešće u travnati oblik ili nisko žbunje trnovite šikare - drače.

Sanacija opožarenih površina je veoma skup i dugotrajan proces sa naizgled jednostavnim zahvatima pošumljavanja, osjemenjavanja itd.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- o Sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, poreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.)
- o Konverzija postojećih šuma makije tj. prevođenje u viši sastojinski oblik
- o Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupresus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pinus lencitus* i dr.)
- o Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i visoke vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
- o rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- o izbjegavati nastajanje monokultura

Opšti predlog sadnog materijala



Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
- Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

• **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, broj 10/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- /

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUSNOG SAOBRAĆAJA:

- /



USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- /

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

Za svaku urbanističku parcelu i/ili kompleks više njih namijenjene za turizam, ugostiteljstvo i pristan / privezište, stanovanje za potrebe turizma, Investitor je u obavezi da uradi idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje buduće izgradnje kojim će se definisati broj i kapacitet objekata, pristupi i komunikacije unutar parcele-i/ili kompleksa, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.

Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele, obavezno treba koristiti kako grafičke tako i analitičke priloge i podatke, uz korišćenje smjernica i uslova koje su napisane u dokumentu.

Prva faza u realizaciji je opremanje zemljišta neophodnim pristupnim saobraćajnicama do parcela koje se izgrađuju i tehničkom infrastrukturom do lokacije.

Izgradnja pojedinih turističkih zona se može odvijati fazno pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu. One se međusobno mogu izvoditi istovremeno, pri čemu treba voditi računa da jedna drugu ne ometaju, odnosno dinamiku realizacije jasno precizirati kako bi se ostvario nesmetani učinak.

Takođe, moguća je i fazna izgradnja objekata i prateće javne infrastrukture na lokaciji u okviru pojedinih cjelina koja će se preciznije razraditi idejnim arhitektonsko urbanističkim rješenjem.

Svi planirani objekti u okviru pojedinih faza ili u cjelini će se završiti prema planu investitora. Kako će izgradnja svakog pojedinačno trajati različito, početak izvođenja svakog od objekata i/ili infrastrukturnih objekata ne mora biti jednovremen. Iz navedenog razloga, faznost izgradnje će se definisati kroz razradu lokacije unutar svake urbanističke parcele, i/ili kompleksa više njih odnosno njihovih djelova, a u skladu sa zakonom.

Novoplanirane javne saobraćajnice unutar zahvata projekta će se izgraditi u skladu sa dinamikom realizacije koju dostavljaju korisnici prostora.

Navedeni metod podrazumijeva simultanu izradu glavnih projekata i građenje, u cilju predviđenih rokova a u skladu sa „fast track“ metodom projektovanja i građenja. Pri tom treba voditi računa da građenje ne predstavlja smetnju u korišćenju već izgrađenih objekata.

Planirani kapaciteti su dati kao krajnji limiti, što ostavlja investitorima fleksibilnost prilikom planiranja.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od



strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost ili Uprave za vode Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

UT uslovi za objekte hidrotehničke infrastrukture - Snabdijevanje vodom

Preporuke za izradu projektne dokumentacije:

- Cijevni materijal za ugradnju je: DCI, PE
- Vodovodna mreža će služiti za snabdijevanje kao pijaća voda i kao hidrantska, prečnici su: 200, 150, 125, 110, 80, 75, 63, 50, 40, 32 mm.
- Pumpna stanica treba da ima svoju katastarsku parcelu.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara, treba obezbijediti da posljednje točeće mjesto, na najvisočijoj etaži, ima 2,5 bara.
- Omogućiti da se iz ovog cjevovoda snabdijevaju vodom potrošači Klinaca, Rosa i Malih Rosa.
- Nove vodove treba voditi u trupu saobraćajnica.
- Hidranti su DN 80 mm, sa međusobnim razmakom od 45-70 m.
- Kućne priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šaftova sa vodomjerima, svaka jedinica treba da ima sopstveni vodomjer (mogućnost daljinskog očitavanja). U slučaju više stambenih jedinica u jednom objektu, ugraditi vodomjer posebno za svaku stambenu jedinicu. Vodomjerni šaft treba obavezno da bude van objekata sa nesmetanim pristupom.
- Na vertikalnim lomovima cjevovoda potrebno je predvidjeti muljne ispuste i vazdušne ventile.
- Minimalna dubina ukopavanja vodovodnih i kanalizacionih cijevi treba da bude takva da je nadsloj na cijevima minimalno 0,80 m.
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama, naročito elektroenergetskim i kanalizacijom za otpadne i kišne vode.
- U slučaju ukrštanja kanalizacionih cijevi sa vodovodnim cijevima, potrebno je da kanalizaciona cijev prolazi ispod cijevi od vodovoda, a minimalna vertikalna udaljenost cijevi 0,30 m a u horizontalnom smislu 0,50 m.
- U slučaju da kanalizaciona cijev na mjestu ukrštanja prolazi iznad vodovoda, kanalizacionu cijev treba postaviti u zaštitnu cijev minimalne dužine 2,0 m (po 1 m od ose ukrštanja) i zapuniti prostor oko kanalizacione cijevi vodonepropusnim materijalom.
- Vodovodne i kanalizacione cijevi poželjno je da budu udaljene minimalno 2,0 m od drveća. Uz trase podzemnih instalacija potrebno je saditi drveće koje ima pliće korijenje. Minimalna udaljenost vodovodnih i kanalizacionih cijevi od elektro i telefonskih kablova je 0,5 m i to u horizontalnom smislu bez obzira na visinski položaj elektro kabla. U slučaju ukrštanja minimalno rastojanje u vertikalnom smislu je 0,5 m.
- Minimalno rastojanje vodovodnih i kanalizacionih cijevi od temelja objekata treba da je 2,0 m.

Kanalisanje otpadnih voda

Urbanistički tehnički uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- Za kanalizacionu mrežu u projektnoj dokumentaciji predvidjeti cjevni materijal od nerekiciranog propilena (PP), polietilena (PEVG odnosno PEHD) (dvoslojne) ili polivinil hlorid (PVC) tjemene nosivosti zavisno od mjesta ugradnje. Cijevi trebaju biti sa integrisanim naglavkom, spojnicom, a prečnici DN 250 i 300 mm, gravitacioni, odnosno, DN 150 mm potisni cjevovod od pumpne stanice.
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 5‰ odnosno 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi; preporuka je što je više moguće pratiti nagib terena, odnosno, niveletu saobraćajnice.
- Veliki nagib terena uslovljava česte vertikalne lomove trase sa kaskadama.
- Iz donje u srednju zonu kanalisanja otpadne vode se prevode potiskivanje preko pumpnog postrojenja čije su karakteristike $Q/H = 1,96/9,0$
- Za pumpnu stanicu ili uređaj za prečišćavanje treba formirati posebnu katastarsku parcelu prema projektnoj dokumentaciji.



- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, i mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove.
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu, razmak šahtova predvidjeti ne veći od 30 m.
- Minimalni prečnici cijevi vanjske kanalizacije ne smiju da budu manji od 250 mm.
- Izgradnja septičkih jama, odnosno upojnih bunara, ne smije da bude ni kao prelazno rješenje.
- Ulična kanalizacija se postavlja ispod trotoara (a gdje nema trotoara sa lijeve (gornje) strane ulice).
- Atmosferska kanalizacija ne smije da bude upuššana u kanalizaciju za otpadne vode.
- U slučaju ukrštanja kanalizacionih cijevi sa vodovodnim cijevima, na mjestu ukrštanja je potrebno da kanalizaciona prolazi ispod vodovodnih cijevi, sa minimalnom udaljenošću cijevi od 30 cm, u visinskom smislu, i minimalno 0,50 m, u horizontalnom smislu.
- U slučaju da kanalizaciona cijev na mjestu ukrštanja prolazi iznad vodovodne cijevi, kanalizacionu cijev treba staviti u drugu, zaštitnu cijev, minimalne dužine 2,0 m (po 1m od ose ukrštanja) i zapuniti prostor oko kanalizacione cijevi vodonepropusnim materijalom.
- Cijevi kanalizacije treba da su bar na 2,0 m udaljenosti od visoke vegetacije, odnosno, od korjenskog sistema.
- Minimalna udaljenost cijevi za kanalizaciju od elektro i telefonskih kablova je 0,5 m i to u horizontalnom smislu bez obzira na visinski položaj elektro kabla. U slučaju ukrštanja minimalno rastojanje u vertikalnom smislu je 0,5 m.
- Minimalno rastojanje vodovodnih i kanalizacionih cijevi od temelja objekata je 2,0 m.

Kanalisanje atmosferskih voda i uređenje vodotokova

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kišne kanalizacije :

- Cijevi atmosferske kanalizacije treba da budu od materijala: PEHD, PE (polietilen ili PP (polipropilen) cijevi.
 - Minimalni prečnici cijevi za atmosfersku kanalizaciju su 350 mm
 - Respektivno, cijevi su: 350 i 500 mm.
 - Ne smije se dogoditi upuštanje otpadnih voda iz objekata u kišnu.
 - Ulična kišna kanalizacija se polaže u trupu saobraćajnice, u desnoj (donjoj) strani, sa odgovarajućim slivnicima i rešetkama, sa podužnim nagibom ne većim od 10%.
 - Veliki kontinualni nagib terena se mora razbiti kaskadama.
- Duž saobraćajnica (kolska i stepenište) raditi šahtove na svim vertikalnim lomovima trase – slivnicima, kao i na svim promjenama pravca.
- Kišna kanalizacija sa kućnih platoa i oluka može da bude upuššana i u tlo oko objekata na zahvatu Montrose, pa voditi računa, prilikom projektovanja, da ta ispusna tačka bude odmaknuta od granične linije zahvata (minimalno 3,0 m), da ne bi nastali problemi jaruženja, spiranja tla, plavljenja ili izazvalo klizanje terena susjednog placa, izvan zahvata.

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

Uz samu sjevernu granicu zahvata, ali sa malim zalaženjem unutar zone zahvata plana, prolazi saobraćajnica Klinci – Rose. Prostornim planom Opštine Herceg Novi ovaj put je tretiran kao lokalni i ovo je jedina saobraćajnica u zahvatu koja je prepoznata a samim tim i pripada primarnoj saobraćajnoj mrežu PPO Herceg Novi.

Unutar zone zahvata, saobraćaj će se odvijati preko saobraćajnica koje su podijeljene u dvije kategorije:

- Javne saobraćajnice;

Ose saobraćajnica su definisane koordinatama tjemena i dati su poprečni presjeci.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do 5 m sa obje strane saobraćajnice (zbog usjeka, nasipa, zidova,...), kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkim parcelama.

- Saobraćajnice unutar urbanističkih parcela.



Ove veze od javnih saobraćajnica do budućih objekata nijesu crtane. One će biti definisane kroz izradu projektne dokumentacije. Samo se tada i mogu definisati jer zavise od položaja i dimenzija objekta, kao i od projekata objekata. Neophodno je da njihovo vezivanje na ucrtanu saobraćajnu mrežu bude pregledno odnosno saobraćajno bezbjedno.

Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru urbanističke parcele, ili na površinama predviđenim za parkiranje u okviru rizorta, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.

Normative iz Pravilnika treba korigovati, saglasno Pravilniku, stepenom motorizacije. Faktor korekcije za stepen motorizacije Herceg Novog je 0.745 jer je broj registrovanih vozila u 2011. god. iznosio 11553 a broj stanovnika, prema popisu iz 2011. god. je 30 992.

Saglasno tome, optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- hoteli (na 1000 m²) ----- 7 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 89 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 44 pm;
- dependans hotela (apartman) ----- 1 pm;
- vile ----- 2 pm;
- plaže (6-8 kupača) ----- 1 pm.

Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datim normativima.

- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže ako je nezavisan objekat u prostoru;
- Pri projektovanju garaža poštovati sljedeće elemente:
- Širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- Dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Širina prolaza treba da iznosi 6,0 m (5,50 m. nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Saglasno pravilniku, minimum 5 % parking mjesta treba da je za osobe sa posebnim potrebama.

Planom date kote kolovoza su orijentacione, precizno će se odrediti prilikom izrade projektne dokumentacije.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rješenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).

Za sve javne saobraćajnice, unutar zone, zastor treba da je od asfalt betona, betona ili od kamena a pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Ukupna površina prikazanih saobraćajnica unutar zone je 27 464,43 m² ili 4.95 % zone zahvata. Od toga je površina kolovoza 22 100 m² (4,14%) a pješačkih staza uz kolovoz 5364,43 m² (0,81% zone zahvata).

Orijentaciona cijena izgradnje planiranih saobraćajnih površina, sa asfaltnim zastorom i betonskim trotoarima, iznosi (bez komunalne infrastrukture i troškova eksproprijacije)

- kolovoz 22 100 x 90 = 1 989 000.00 eura
- trotoar 5364,43 x 80 = 429 154.40 eura
- Ukupno: 2 418 154.40 eura

Sve saobraćajnice treba da su opremljene odgovarajućom rasvjetom, a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i Pravilniku o istim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Za kretanje pješaka planirani su trotoari, širine 1,5 m uz saobraćajnice kao i na kolsko-pješačkim saobraćajnicama (presjek 1-1).

U priobalju, planirati pješačku komunikaciju Lungo mare širine, optimalno 3,0 m a najmanje 2,0 m.

Samostalne pješačke komunikacije su planirane na slobodnim površinama svuda duž obale kao veza različitih sadržaja.

Pješačke staze se trasiraju po slobodnom terenu prateći konfiguraciju, bez velikih građevinskih intervencija i od tradicionalnih, autohtonih materijala. Preporučena širina staza je 2,0 m a minimalna širina je 1,2 m.

Za pješačke pravce od objekata i puteva ka moru, veliku denivelaciju savladati serpentinom načinom vođenja staza, kombinovanjem staze i stepenišnih djelova.

Na najatraktivnijim lokacijama planirati vidikovce kao mala odmorišta.

Vežu između tvrđave Oskoruša for (u osnovnom planu *Turistički centar*) i obale moguće je ostvariti uspinjačom-žičarom.

Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim kolskim saobraćajnim površinama. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (javni ugostiteljski i turistički sadržaji, plaža I dr.) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostori za ostavljanje i čuvanje bicikla.

• Ostali infrastrukturni uslovi:

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (Ekip) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase planom planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 I "Sl.list CG" br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju I Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- /

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA HOTELA SA SMJEŠTAJNIM JEDINICAMA (UP-1)

- pristup parceli ostvariti sa primarnih javnih saobraćajnica;
 - Maksimalna spratnost na parceli je Po+P+3-4;
 - Planirana kategorija je 4-5*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;
 - Sadržaj hotela sa smještajnim jedinicama prilagoditi Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;
 - Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;
 - Težiti tome da smještajne jedinice u najvećem broju imaju obezbijeđen pogled na more;
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, ukoliko mogućnosti terena to dozvoljavaju;
- Slobodni prostor parcele hotela urediti sa malim intervencijama na prirodni ambijent.
- Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina dobijanja površina za određene aktivnosti u parteru. U slobodnom prostoru je moguće uređenje sportsko-rekreativnih i uslužnih sadržaja; Površine koje ne ulaze u BRGP su otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama na krovu i u nivou terena, zatim otvorene neprohodne terase na krovu , nenatkrivene terase u nivou terena, pjacete, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji



služe za komunikaciju bilo da se nalaze na krovu objekta i/ili dijela objekta ili na terenu kao i svi ostali elementi uređenja terena.

- Parkirni kapaciteti za potrebe hotelskog kompleksa se obezbjeđuju na parceli, u podzemnim etažama objekta i /ili na površini, prema važećim normativima ;

Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP, ako se koriste za garažiranje, tehnički i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema objekata i za infrastrukturu i instalacije objekata.;

- Arhitektura (spoljašnja i unutrašnja) treba da bude reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje.

- Dozvoljena je fazna izgradnja objekata u okviru parcele. Faznost će se definisati kroz izradu idejnog rješenja za cijeli kompleks ili pojedinačno za UP.

- Intimnost i zaštićenost hotela može se dobiti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

Planirani kapaciteti: Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele [m ²]	P gabarita [m ²]	BRGP [m ²]	Planirani max. indeks zauzetosti Iz	Planirani max. indeks izgrađeni li	Planirana spratnost	Br. Kljuceva	Br. Kreveta	Planirana namjena
UP- 1	98852	20759	49000	0.21	0.50	Po+P+3-4	400	800	T2-HOTELISA DEPADA NSIMA 4-5**

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURISTIČKIH VILA (UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP12)

- Glavni saobraćajni pristup grupacijama turističkih vila je sa primarne javne saobraćajnice;
- Maksimalna spratnost turističkih vila je P+2;
- Planirana kategorija turističkih vila je 5*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim

uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;

- Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;
- Pored "smještajnog" dijela, svaka vila treba biti opremljena velikom terasom sa pogledom na more i bazenom. U zavisnosti od potreba, vile mogu imati i prostorije za posluđu;
- Program broja prostorija i namjena u vili je potpuno slobodan, preporuka je da se ide na

veće, bogatije prostorije sa luksuznim sadržajima (sauna, fitnes, teretana, jakuzi i sl.);

- Svaka vila treba da sadrži terasu minimalne površine od 45m² i bazen;
- Administrativna i tehnička uprava nad vilama se obavlja iz centralnog hotela turističkog

naselja;

- Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, ukoliko mogućnosti terena to dozvoljavaju;

Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP, ako se koriste za garažiranje, tehnički i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema objekta i za infrastrukturu i instalacije objekta;

- Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina dobijanja površina za određene aktivnosti u parteru. U slobodnom prostoru je moguće uređenje sportsko-rekreativnih i uslužnih sadržaja; Površine koje ne ulaze u BRGP su otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama na krovu i u nivou terena, zatim otvorene neprohodne terase na krovu, nenatkrivene terase u nivou terena, pjacete, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju bilo da se nalaze na krovu objekta i/ili dijela objekta ili na terenu kao i svi



ostali elementi uređenja terena. Parkirni kapaciteti za potrebe turističkih vila se obezbjeđuju na parceli, u garažama i / ili na površini, prema normativima shodno Pravilniku za tu vrstu objekata;

□ Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP, ako se koriste za garažiranje, tehnički i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema objekata i za infrastrukturu i instalacije objekata.;

• Arhitektura (spoljašnja i unutrašnja) treba biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Komponovanje arhitektonskih oblika, u odnosu na teren, mora biti organsko i u skladu sa prirodnim ambijentom;

• Materijalizaciju prilagoditi arhitektonskom konceptu, po mogućnosti koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje.

• Krov je ravan ili sa blagim padom. Opciono može biti ozelenjen ili se koristiti kao terasa;

• Materijali za fasadu mogu biti kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih;

• Dozvoljena je fazna izgradnja objekata u okviru parcele. Faznost će se definisati kroz izradu idejnog rješenja za cijeli kompleks ili pojedinačno za UP.

• Intimnost i zaštićenost može se dobiti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

Planirani kapaciteti: Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele [m ²]	P gabarita [m ²]	BRGP [m ²]	Planirani max. indeks zauzetosti Iz	Planirani max. indeks izgrađenosti li	Planirana spratnost	Br. Kljuceva	Br. Kreveta	Planirana namjena
UP- 2	12867	1930	3100	0.15	0.24	P+2	14	84	T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA
UP- 3	9474	1421	2780	0.15	0.29	P+2	12	72	T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA
UP- 4	24933	3740	5820	0.15	0.23	P+2	24	144	T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA
UP- 5	16901	3380	5950	0.20	0.35	P+2	13	78	T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA
UP- 6	30132	6026	9730	0.20	0.32	P+2	24	144	T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA
UP- 7	12861	2572	3950	0.20	0.31	P+2	8		T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA
UP12	77253	11588	16500	0.15	0.21	P+2	30	180	T2-GRUPAC IJA TURISTIČKIH VILA



URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA LOGISTIČKOG PUNKTA ZA POTREBE TURISTIČKOG NASELJA (UP-11)

- pristup parceli ostvariti sa primarnih javnih saobraćajnica;
- Maksimalna spratnost na parceli je Po+ P+3-4;
- objekte na urbanističkoj parceli organizovati kao slobodnostojeće objekte ili objekte u nizu
- Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;

• Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, ukoliko mogućnosti terena to dozvoljavaju;

• Podzemne etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema i za infrastrukturu i instalacije objekta;

• Slobodni prostor parcele urediti sa malim intervencijama na prirodni ambijent.

Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina dobijanja površina za određene aktivnosti u parteru. U slobodnom prostoru je moguće uređenje sportsko-rekreativnih i uslužnih sadržaja; Površine koje ne ulaze u BRGP su otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama na krovu i u nivou terena, zatim otvorene neprohodne terase na krovu, nenatkrivene terase u nivou terena, pjacete, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju bilo da se nalaze na krovu objekta i/ili dijela objekta ili na terenu kao i svi ostali elementi uređenja terena.

• Parkirni kapaciteti za potrebe objekata se obezbjeđuju na parceli, u podzemnim etažama objekta i/ili na površini, prema normativima datim u Pravilniku;

Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP, ako se koriste za garažiranje, tehnički i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema objekata i za infrastrukturu i instalacije objekata.;

• Arhitektura (spoljašnja i unutrašnja) treba biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, uz preporuku za korišćenje prirodnih materijala karakterističnih za ovo podneblje.

• Dozvoljena je fazna izgradnja objekata u okviru parcele. Faznost će se definisati kroz izradu idejnog rješenja za cijeli kompleks ili pojedinačno za UP.

• Intimnost i zaštićenost može se dobiti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila, gdje su zone neprohodne makije najsigurnija barijera.

• Max. zauzetost urbanističke parcele iznosi **25%**

• Max. indeks izgrađenosti urbanističke parcele iznosi **0.7**

• na urbanističkoj parceli se mogu planirati sledeće namjene objekata:

- objekti za smještaj zaposlenih u turističkom naselju;

- trgovina, komercijalni sadržaji, zanatske i lične usluge, sadržaji kulture i sporta

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista.

Urbanis tička parcela UP11 je dio turističk og rizorta, ali je fizički odvojen a od ostalog dijela	Površin a urbanist ičke parcele [m ²]	P gabarita [m ²]	BRGP [m ²]	Planiran i max. indeks zauzeto sti iz	Planiran i max. indeks izgrađe nosti li	Planiran a spratno st	Br. Ključev a	Br. Kreveta	Planiran a namjen a
---	--	------------------------------------	---------------------------	---	---	--------------------------------	---------------------	----------------	------------------------------



rizorta
planiran
om
javnom
saobrać
ajnicom

Samim
tim u
cilju
poveziv
anja,
daje se
mogućn
ost
ostvariv
anja
veze sa
UP1
nadzem
no ili
podzem
no, što
će se
detaljno
razraditi
idejnim
rješenje
m. Broj
urbanist
ičke
parcele
UP11

16722 4181 11705 0.25 0.70 Po+ 170 510

P+3-4

T2 –
LOGISTI
ČKI
PUNKT
ZA
POTRE
BE
TURISTI
ČKOG
NASELJ
A

• **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

Objekte prikazati kao savremene, maksimalno funkcionalne i racionalne, kako u periodu izgradnje tako i u periodu eksploatacije, u skladu sa ambijentom lokacije. U oblikovnom smislu, objekat treba da posjeduje urbani arhitektonski izraz koji podržava funkciju objekta, a rješenje zasniva na prilagođavanju objekta konkretnoj lokaciji.

Posebnu pažnju posvetiti:

- dimenzionisanju prostora na osnovu predviđenih kapaciteta;
- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, a u okviru zadate namjene;
- rješavanju uređenja terena, pješačkih i kolskih prilaza objektu;
- ispunjenju funkcionalnih zahtjeva, te racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Gabarite novoprojektovanog objekta prilagoditi lokaciji sa ciljem da arhitektonski izraz bude dinamičan, zanimljiv uz mogućnost kombinovanja arhitektonskih oblika, dinamika punog-praznog, osvjetljeno-zasjenčeno, naglašavanje elemenata njihovom dimenzijom, bojom ili



materijalizacijom i sl.), da se ostvari estetski i vizuelni identitet usklađen sa predviđenom namjenom i cjelokupnim ambijentom lokacije, vodeći računa o uklapanju objekta u okruženje. Pri projektovanju poštovati mogućnosti raspoložive lokacije, nivelaciono postaviti objekat i prilagoditi ga terenu i postojećem saobraćajnom rješenju.

Arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da budu prepoznatljivi, uz obavezu ostvarenja vizuelnog jedinstva cjelovitog prostornog rješenja.

U okviru datih sadržaja projektovati sve prateće komunikacije, horizontalne i vertikalne, kao i prateće sadržaje i tehničke prostorije.

• **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- 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 potrošača 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). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.**

- **Napomena:**

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), stupio je na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (»Sl.list CG« br. 56/18), i to: list 1 – topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata, list 2 – plan namjene površina, list 3 – plan parcelacije, list 4 – plan regulacije i nivelacije, list 5 – plan saobraćajne infrastrukture, list 6 – plan hidrotehničke infrastrukture, list 7 – plan elektroenergetske infrastrukture, list 8 – plan elektronske komunikacione infrastrukture, list 9 – plan pejzažnog uređenja;

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

Projektantsko vodovodni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-3140/18 od 14.11.2018. godine;

Konzervatorski uslovi izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj: UP-05-187/2018 od 18.02.2019. godine;



– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

Kopija plana za kat. parcele br. 1544, 1545, sve K.O. Rose, broj: 513/2018 od 23.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
Kopija plana za kat. parcelu br. 1466 K.O. Rose, broj: 515/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
Kopija plana za kat. parcele br. 1541, 1542, sve K.O. Rose, broj: 514/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
Kopija plana za kat. parcelu br. 1463 K.O. Rose, broj: 517/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:2500;
Skica parcela za kat. parcele br. 1564, 1563/2, 1546, 1540, 1539/1, sve K.O. Rose, broj: 512/2018 od 26.10.2018. godine, izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:6000;
Prepis lista nepokretnosti br. 382 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18837/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1541, 1542, sve k.o. Rose, u površini od 860 m², u naravi Pašnjak 3. klase površine 460 m², Šume 3. klase površine 400 m², sa teretom Morsko dobro;
Prepis lista nepokretnosti br. 330 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18839/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1466 k.o. Rose, u površini od 580 m², u naravi Šume 3. klase površine 180 m², Pašnjak 3. klase površine 400 m², sa teretima;
Prepis lista nepokretnosti br. 314 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18838/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1467, 1468, 1469, sve k.o. Rose, u površini od 1781 m², u naravi Šume 3. klase površine 270 m², Voćnjak 3. klase površine 540 m², Pašnjak 3. klase površine 971 m², sa teretima;
Prepis lista nepokretnosti br. 304 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18842/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je NORTHSTAR D.O.O. Podgorica upisan kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 1463 k.o. Rose, u površini od 14448 m², u naravi Neplodna zemljišta površine 12565 m², Zgrade i objekti SSNO I DZS površina redom 483 m², 68 m², 27 m², 163 m², 514 m², 314 m², 314 m², sa teretima;
Izvod lista nepokretnosti br. 242 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18841/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1539/1, 1540, 1546, 1563/2, 1564, sve k.o. Rose, u površini od 497933 m², u naravi Šume 4. klase površine 220359 m², Neplodna zemljišta površine 3373 m², Šume 4. klase površine 3884 m², Šume 4. klase površine 248495 m², Neplodna zemljišta površine 21822 m², sa teretima;
Izvod lista nepokretnosti br. 95 za K.O. Rose koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-18840/2018 od 12.10.2018. godine, kojim se dokazuje da je CRNA GORA upisana kao vlasnik, u obimu prava 1/1, na kat. parcelama br. 1544, 1545, sve k.o. Rose, u površini od 12994 m², u naravi Nekategorisani putevi površine 2383 m², Neplodna zemljišta površine 10611 m², sa teretima;

ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA I
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Božo Bećir
Božo Bećir spec.sci.građ.

SEKRETARKA

Marina Sekuljić
arh. Marina Sekuljić spec.sci



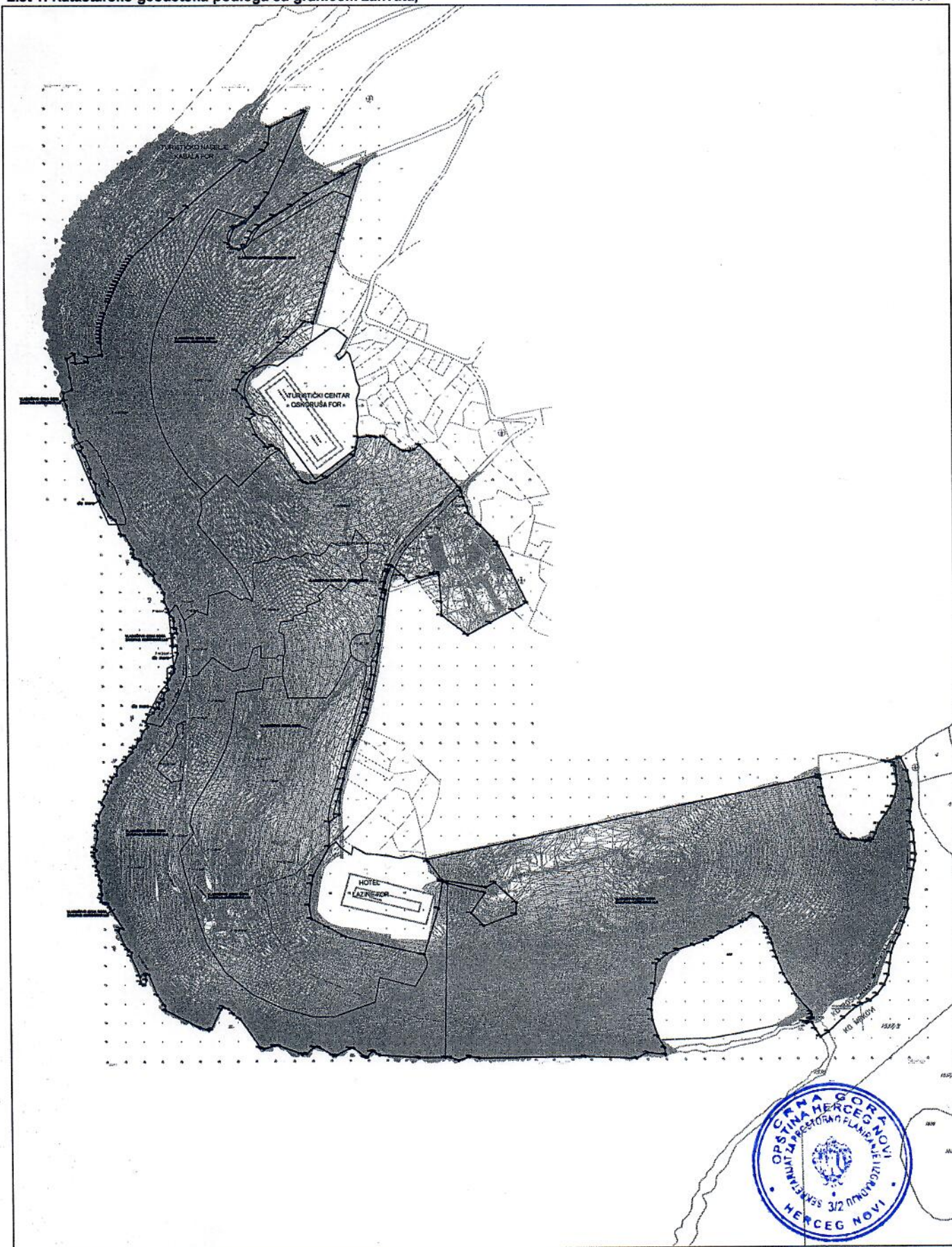
Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.

Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore - detaljna razrada lokacije "Montrose" u Opštini Herceg Novi ("Sl.list CG" br. 56/18)

List 1: Katastarsko-geodetska podloga sa granicom zahvata,

R 1:2000



ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA
Božo Bećir spec.sci.građ.

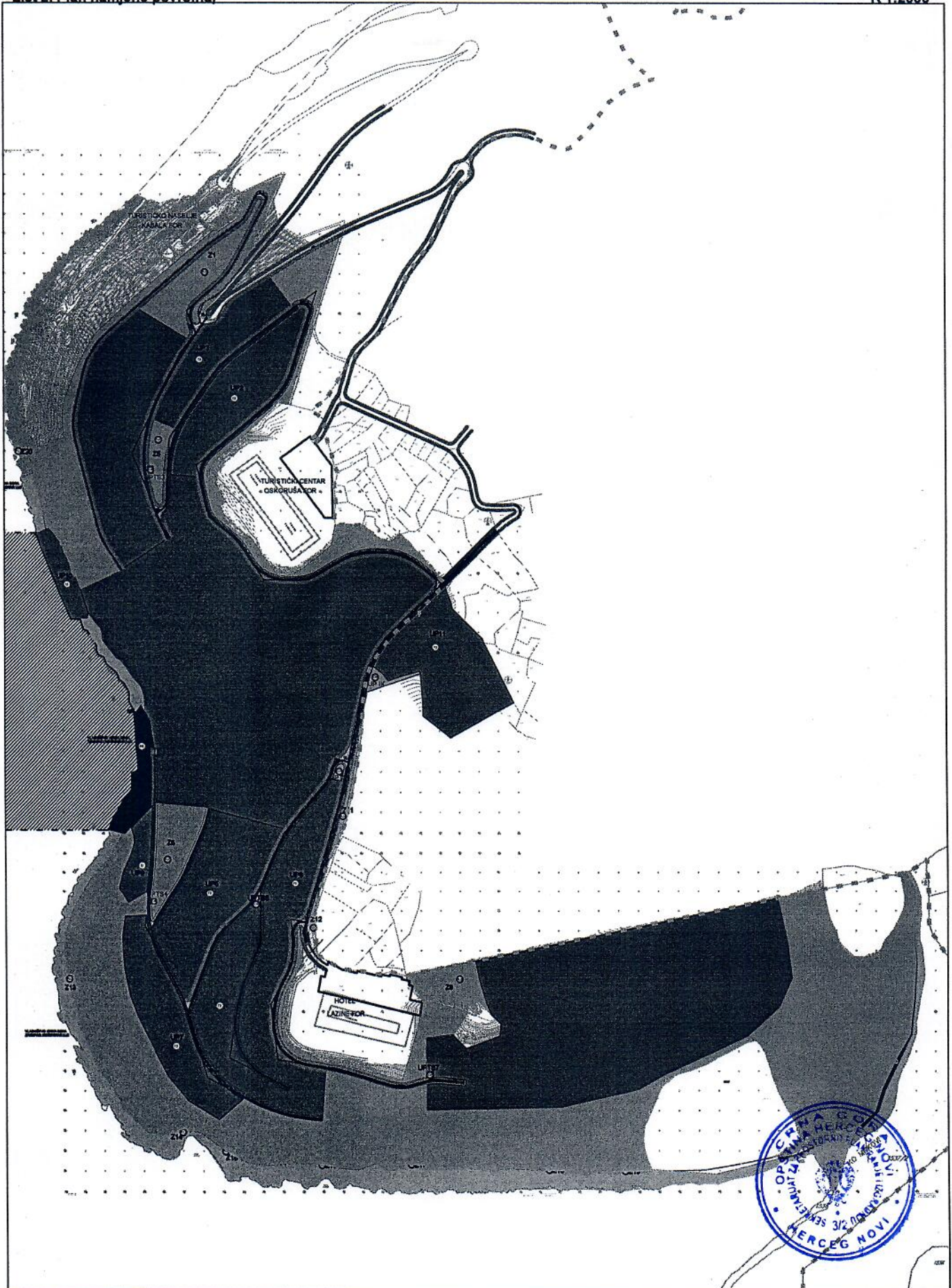
Božo Bećir

U Herceg Novom, 08.03.2019.god.

Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore - detaljna razrada lokacije "Montrose" u Opštini Herceg Novi ("Sl.list CG" br. 56/18)

List 2: Plan namjene površina,

R 1:2000

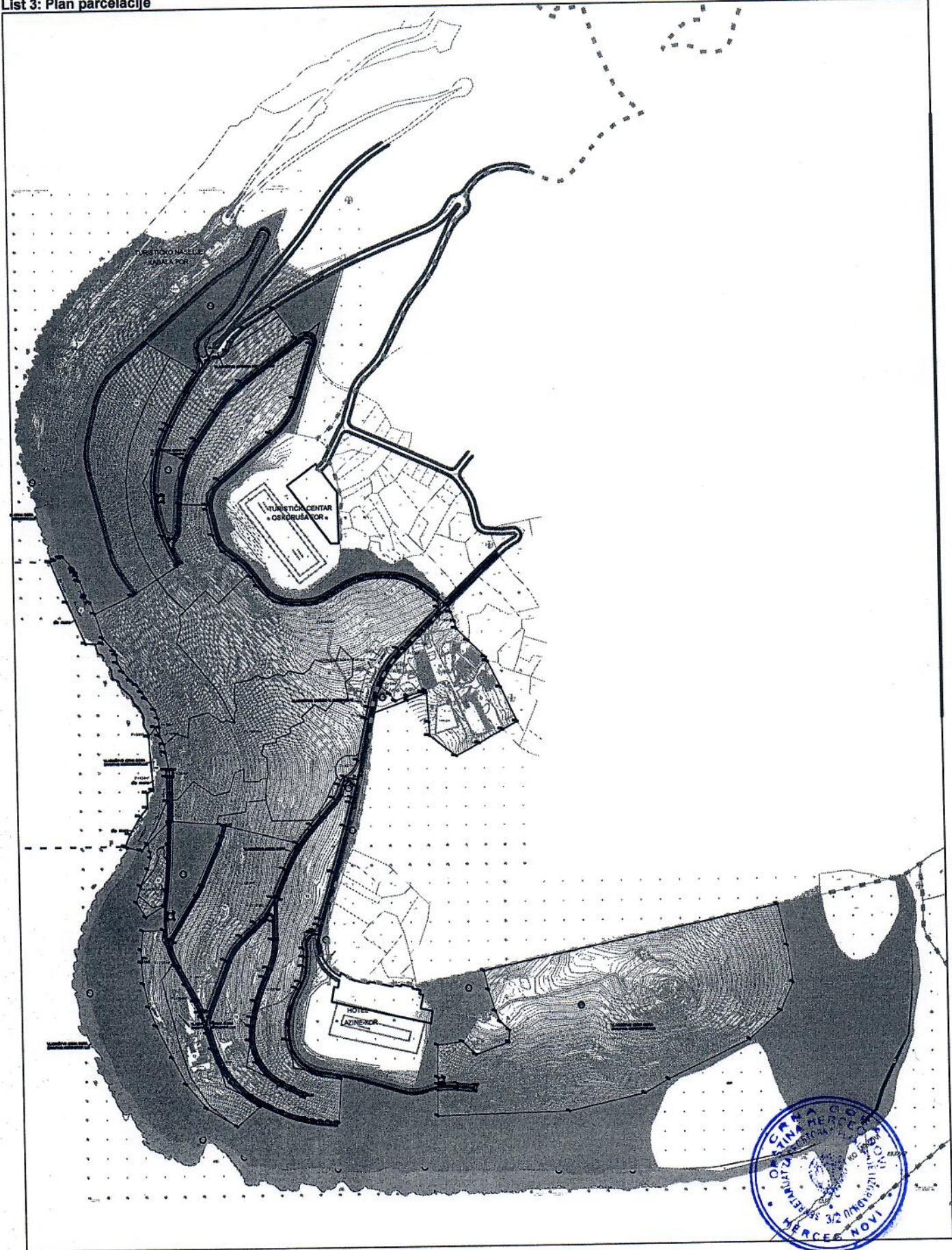


ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA
Božo Bećir spec.sci.grad.

Božo Bećir

U Herceg Novom, 08.03.2019.god.

List 3: Plan parcelacije



ŠEF SEKTORA ZA IZGRADNJU
I LEGALIZACIJU OBJEKATA
Božo Bećir spec.sci.građ.

U Herceg Novom, 08.03.2019.god.


DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
 CKB: 510-169-18 Faks 323-090
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови

15 NOV 2018				
Број:	Класификација:	Редни број:	Прилога:	Приједност:
02-3-350-UP1-501/18-				1/3

Broj:05-3140/18
 Herceg Novi, 14.11.2018.god.

БОГО
 ОПШТИНА HERCEG NOVI
 Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
 NORTHSTAR D.O.O. Podgorica
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

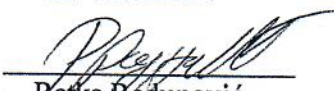
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3140/18 od 25.10.2018.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta Turističkog naselja, na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1541, 1542, 1543, 1463, 1466, 1467, 1468, 1469, 1539/1, 1540, 1544, 1570, 1563/2, 1545, 1546, 1564 sve k.o. Rose, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UP I-501/2018 od 18.10.2018.god, konstatuje se:

✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgradjenja gradska vodovodna i kanalizaciona infrastruktura.

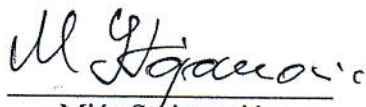
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži


 Ratka Radunović
 dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



Olivera Doljastić
 dipl.ing.građ.

10020

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
Херцег Нови

Примљено: 07-03-2019				
Органи- јединица	Класификациони знак	Редни број	Година	Криједност
	02-3-350	4/1	501/2018	1/5



CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Broj, UP-05-187/2018

Datum, 18. 02. 2019.

Opština Herceg Novi
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po Zahtjevu Opštine Herceg Novi - Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekata Turističkog naselja na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP 4, UP 5, UP 6, UP 7, UP 8, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12 u okviru "Prostornog plana posebne namjene za obalno područje" – Detaljna razrada lokacije "MONTROSE" u Opštini Herceg Novi, na osnovu uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrdila sljedeće:

- Tačkom 5 Odluke: 42 COM 7B.26 koja je donijeta od strane Komiteta UNESCO-a u Bahrain-u, jula 2018. godine, vezane za Prirodno i kulturno – istorijsko područje Kotora, zahtjeva se izrada HIA- e *Ostaje zabrinut zbog toga što je neophodan znatniji dalji rad kako bi se detaljno analizirale slabosti postojećih prostornih i urbanističkih planova koji su na snazi za teritoriju dobara i njenu tampon zonu, kao uvod u razvijanje sredstava za njihovo jačanje;*
- Takođe tačkom 8 gore navedene Odluke zahtijeva od države ugovornice da izvrši sve relevantne radnje kao odgovor na prethodne odluke Komiteta, a posebno da sprovede PUB (Procjenu uticaja na baštinu) za sve tekuće ili planirane razvojne projekte, uključujući transportnu vezu na Verigama i turističkom objektu na Glavati - Prčanj, kao i da dostavi rezultate HIA-e Centru za svjetsku baštinu, za pregled od strane savjetodavnih tijela, prije nego što preduzmu dalje obaveze;
- Shodno Pravilima za sprovođenje plana sadržanim u knjizi 2, Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore pod tačkom 21 navodi se *Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata nižeg reda (DUP, UP, LSL, DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora;*
- Shodno Članu 18a, Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora:
 - U okviru Područja Kotora, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta u slučaju kada se izrađuje urbanistički projekat, dužan je da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije



izrade projektnog zadatka za urbanistički projekat organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (udaljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena).

- Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavlja se nacrt urbanističko-tehničkih uslova, odnosno nacrt projektnog zadatka.
 - Uprava je dužna da u roku od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene.
 - Pojedinačnu procjenu izrađuje Uprava na zahtjev investitora.
 - Za izradu Pojedinačne procjene Uprava obrazuje stručni tim u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva iz stava 4 ovog člana.
 - Uprava donosi rješenje o donošenju Pojedinačne procjene.
 - Pojedinačna procjena se primjenjuje u cjelosti.
 - Investitor iz stava 4 ovog člana dužan je da Upravi dostavi idejno rješenje, odnosno glavni projekat radi davanja saglasnosti.
 - Stručni tim može investitoru naložiti mjere za korekciju uočenih nedostataka u svim fazama izrade projekta, kao i mjere za njihovo uklanjanje ili ublažavanje.
 - Investitor je dužan da primijeni mjere iz stava 9 ovog člana, nakon čega
 - Uprava donosi rješenje o davanju saglasnosti.
- Dostavljena dokumentacija ne sadrži bliže podatke o predmetnoj lokaciji, osim urbanističkih parcela i naziva plana, kao ni nacrt urbanističko-tehničkih uslova.
 - Uvidom u dostupnu dokumentaciju konstatovano je da se predmetni prostor, nalazi se u jugozapadnom dijelu Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a na sjeverozapadnom dijelu poluostrva Luštica i zauzima desnu obalu ulaza u Bokokotorski zaliv. Na navedenom prostoru nalazi se istorijski fortifikacioni kompleks sa sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture u očuvanom ambijentu. U obuhvatu UP 12 nalazi se i Gomila nad uvalom Dobreč evidentirana i na starim katastarskim podlogama;
 - Shodno navedenom može se reći da opisani prostor predstavlja izuzetno vrijedan dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Imajući u vidu gore navedeno, utvrđeno je da je neophodna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja, odnosno, izgradnje Turističkog naselja na lokaciji urbanističkih parcela UP1, UP2, UP3, UP 4, UP 5, UP 6, UP 7, UP 8, UP 9, UP 10, UP 11, UP 12 u okviru "Prostornog plana posebne namjene za obalno područje" – Detaljna razrada lokacije "MONTROSE" u Opštini Herceg Novi, na kulturnu baštinu (PUB).

Obrađivač;

- Sofija Hajrizaj - arhitekta

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a



Direktor

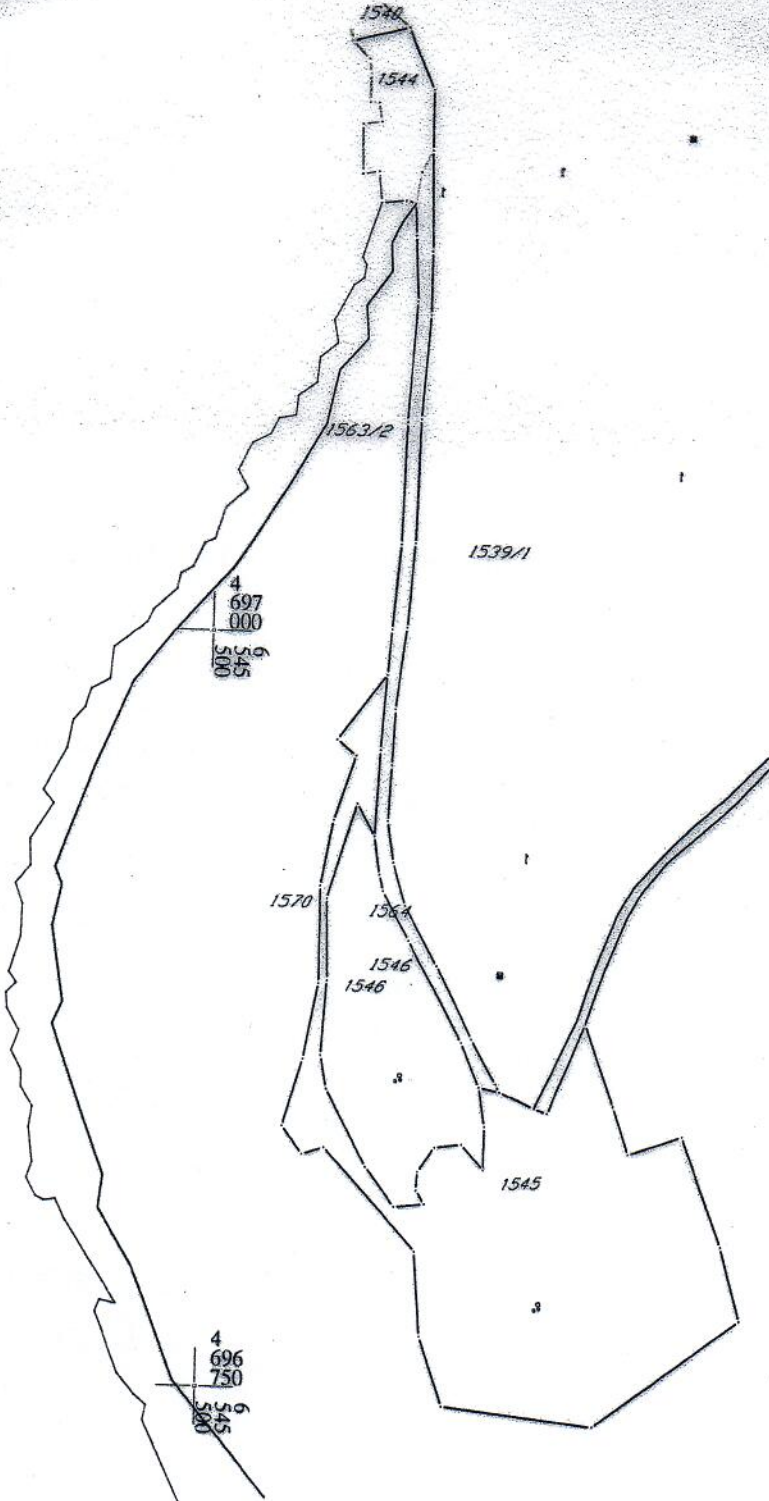
Božidar Božović





КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Одјељак
Службено лице
Вукчић Стефан

КОПИЈА ПЛАНА

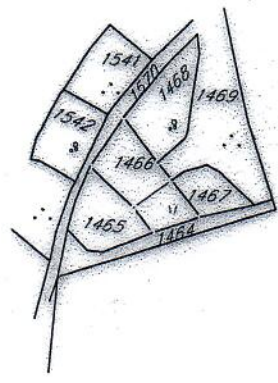
Размјера 1: 2500



4
697
500
6
545
750

4
697
500
6
546
000

4
697
250
6
545
750



4
697
250
6
546
000

4
697
000
6
545
750



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Овјерава
Службено лице
[Handwritten Signature]

PROJEKTOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

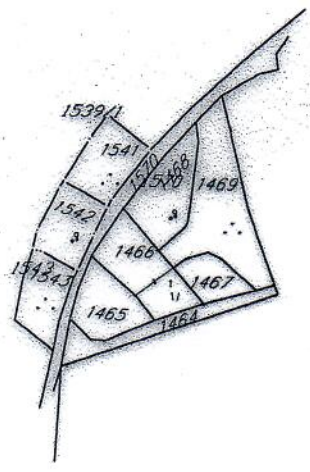
ЦРНА ГОРА
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНОСТЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ
Број: 514/2018
Датум: 26.10.2018.



Катастарска општина: РОСЕ
Број листа непокретности:
Број плана: 4
Парцеле: 1541, 1542

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:



Оверена
Службено лице

Вукчић Стефан

НА ГОРА

ПРАВА ЗА НЕКРЕТНИНЕ

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА: ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 517/2018

Датум: 26.10.2018.



Катастарска општина: РОСЕ

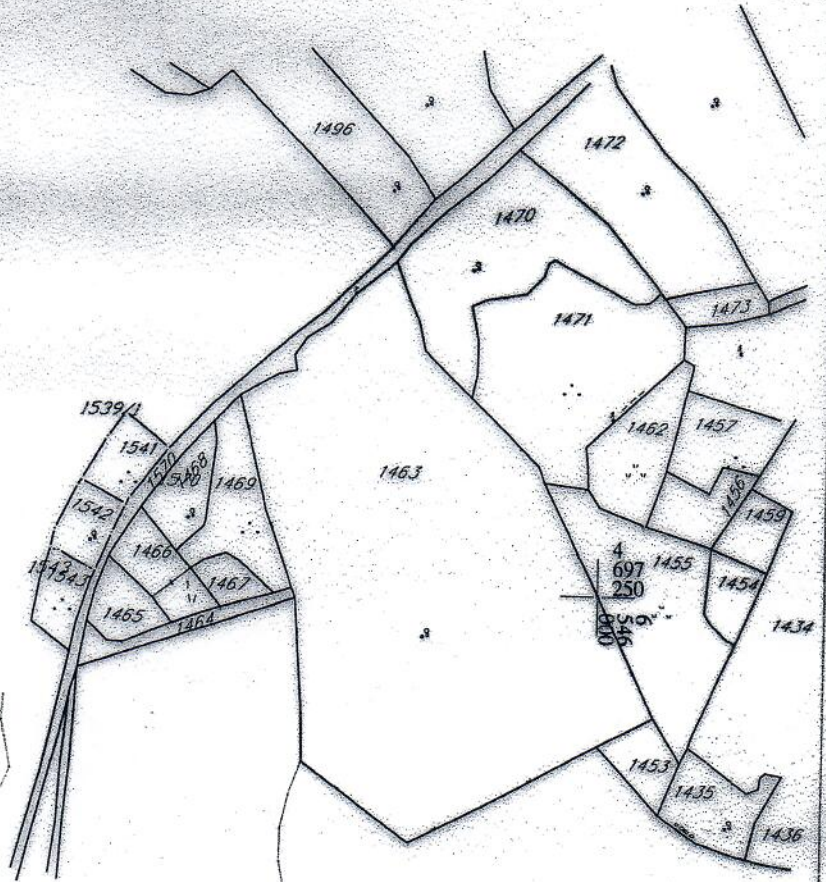
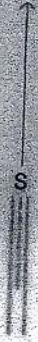
Број листа непокретности:

Број плана: 4

Парцеле: 1463

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Објерава
Службено лице:

Душан Кривошеја



СКИЦА ПАРЦЕЛА

Размјера 1: 6000



Обрадио:



Свјерава
 Службено лице:
[Handwritten signature]



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU
OBJEKTA - YAHT CLUB-a**

PRAVNI OSNOV: Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore
– Detaljna razrada lokacije Montrose
(»Sl. list CG« br. 56/18)
u Opštini Herceg Novi

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** »NORTHSTAR« D.O.O. Podgorica

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 30.03.2020. godine



Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 87/18, 28/19, 75/19), člana 15. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18, 10/19, 39/19) i podnijetog zahtjeva "NORTHSTAR" D.O.O. iz Podgorice, izdaje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekta- yaht club-a, u zoni namjena U- turistička namjena- ugostiteljstvo, maksimalno dozvoljene spratnosti P+2, na lokaciji urbanistička parcela UP8 koja odgovara dijelovima kp.br. 1563/2, 1544, 1545, sve K.O. Rose, Opština Herceg Novi, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije montrose (»Sl.list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi

***NAPOMENA-** shodno odgovoru Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-05-134/2020 utvrđeno je da je u toku izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa na baštinu (HIA), čiji je sastavni dio predmetna lokacija, te da se konzervatorski uslovi ne mogu izdati dok se ne donese navedena procjena uticaja.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- »NORTHSTAR« D.O.O. (Bulevar Džordža Vašingtona 44, Podgorica);
- Zahtjev podniet ovom Sekretarijatu dana 18.02.2020. godine, pod brojem: 02-3- 332-UPI-142/20;

POSTOJEĆE STANJE:

- **Kopija plana i list nepokretnosti**

Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 1563/2, 1544 i 1545 KO Rose, broj: 140/2020 od 26.02.2020. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:6000;

Prepis lista nepokretnosti br.242 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2648/ 2020 od 25.02.2020. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 1563/2 K.O. Rose u obimu prava 1/1, a koja je data na raspolaganje Vladi Crne Gore u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 248495m² (u naravi- šume 4.klase), sa teretima i ograničenjima;

Prepis lista nepokretnosti br.95 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2649/ 2020 od 25.02.2020. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 1544 i 1545 K.O. Rose u obimu prava 1/1, a koja je data na raspolaganje Vladi Crne Gore u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 12994m² (u naravi- kp.br. 1544- nekategorisani putevi- 2383m² i kp.br. 1545- neplodna zemljišta- 10611m²), sa teretima i ograničenjima;

- **Izvod iz planskog dokumenta:**

Uvidom u plansku dokumentaciju Sekretarijata utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje – Detaljna razrada lokacije montrose (»Sl.list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi.

PLANIRANO STANJE:

- **Namjena parcele odnosno lokacije:**

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela date su grafički i numerički.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz važeće zakonske regulative o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Uvidom u grafički prilog 02-Plan namjene površina- utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zoni namjena **U- turistička namjena- ugostiteljstvo**.

UP8 - Yacht club

Objekat za pružanje usluga hrane i pića;

Predviđena je izgradnja Yacht club-a, kao sadržaja koji, zajedno sa privezištem za jahte, upotpunjuje turističku ponudu za ovaj vid turizma.

Yacht club predstavlja veoma luksuzni turistički objekat, lociran u neposrednoj blizini privezišta za jahte, na zasebnoj urbanističkoj parceli UP-8 .

- Glavni saobraćajni pristup Yacht club-u je potrebno obezbijediti na relaciji južna grupacija turističkih vila - privezište za jahte;
- Maksimalna spratnost Yacht club-a je P+2;
- Predviđena izgradnja objekata se vrši u okviru zona za izgradnju koju definišu građevinske linije;
- Sadržaj prostorija i namjena u klubu je potpuno slobodna, preporuka je da se ide na veće i bogatije prostorije sa luksuznim sadržajima;
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, ukoliko mogućnosti terena to dozvoljavaju;
- Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP, ako se koriste za garažiranje, tehnički i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema objekta i za infrastrukturu i instalacije objekta.
- Slobodni prostor pripadajućeg prostora kluba urediti sa malim intervencijama na prirodni ambijent. Dozvoljena intervencija na prirodnom terenu je formiranje terasa, kao tradicionalnog načina dobijanja površina za određene aktivnosti u parteru. U slobodnom prostoru je moguće uređenje sportsko-rekreativnih i uslužnih sadržaja; Površine koje ne ulaze u BRGP su otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama na krovu i u nivou terena, zatim otvorene neprohodne terase na krovu , nenatkrivene terase u nivou terena, pjacete, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju bilo da se nalaze na krovu objekta i/ili dijela objekta ili na terenu kao i svi ostali elementi uređenja terena. Parkirni kapaciteti za potrebe turističkih vila se obezbjeđuju na parceli, u garažama i / ili na površini, prema normativima shodno Pravilniku za tu vrstu objekata;
- Parkirni kapaciteti za potrebe kluba se obezbjeđuju na parceli, u garažama ili na površini, prema normativima shodno Pravilniku.
- Podzemne etaže ne ulaze u obračun BRGP, ako se koriste za garažiranje, tehnički i servisni prostor neophodan za funkcionisanje tehničkih sistema objekata i za infrastrukturu i instalacije objekata.;
- Arhitektura (spoljašnja i unutrašnja) treba biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti koristiti tradicionalne materijale i elemente i ukomponovati ih na savremen način. Komponovanje arhitektonskih oblika, u odnosu na teren, treba biti organsko i u skladu sa prirodnim ambijentom;

- Materijalizaciju prilagoditi arhitektonskom konceptu, po mogućnosti koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje.
- Krov je ravan ili sa blagim padom. Opciono može biti ozelenjen ili se koristiti kao terasa;
- Materijali za fasadu mogu biti kombinacija tradicionalnih i modernih elemenata;
- Intimnost i zaštićenost objekata može se dobiti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

Broj UP	Površina UP [m ²]	P gabarita [m ²]	BRGP [m ²]	Plan. max. IZ	Plan. max. II	Plan. sprat.	Br. Kljuc.	Br. Krevet	Planirana namjena
UP-8	2882	500	1500	0.17	0.52	P+2	0	0	U -YAHT CLUB

- **Pravila parcelacije:**

Urbanistička parcela – Osnov za parcelaciju i preparcelaciju je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanističke parcele mogu biti sačinjene od jedne ili više katastarskih parcela, ili od dijela katastarske parcele. Definisane su koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*.

UP 8 definisana je koordinatnim tačkama:

UP8		
Koordinatna tačka	Y	X
5	6545554.88	4696974.81
6	6545557.42	4696995.67
7	6545560.69	4697036.27
8	6545561.42	4697054.62
9	6545562.50	4697083.65
10	6545535.59	4697055.67
11	6545538.81	4697045.41
12	6545539.21	4697037.58
13	6545535.11	4697022.85
14	6545525.06	4697001.32
15	6545519.63	4696979.71
16	6545531.33	4696960.90

Urbanističke parcele moraju imati obezbijeđen direktan kolski ili kolsko - pješački pristup do ulaza na parcelu, dok se unutar same parcele na lokacije pojedinih objekata može obezbijediti i kolski i pješački pristup. Na parcele koje su na samoj obali pristup se omogućava kolsko pješačkom stazom ili samo pješačkom.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima. Predložena parcelacija na urbanističkim parcelama može u okviru Idejnog rješenja urbanističke parcele da pretrpi promjene.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu

biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Ukoliko se na urbanističkoj parceli gradi više objekata a građevinska linija je definisana grafički prema susjednim parcelama, minimalno rastojanje od granica lokacija za gradnju unutar urbanističke parcele je 2 m, takođe moguće je graditi na ivici lokacije ,kao objekti u prekinutom ili neprekinutom nizu ili na rastojanju manjem od 2 m, što mora biti prikazano u ldejnomo rješenu cijele urbanističke parcele ili kompleksa.

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

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3 m
- za etaže smještajnih jedinica do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.0 m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Indeks izgrađenosti je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav 1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17)).

Obračun površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje potrebno je vršiti u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, br. 60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oo m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Ovo se odnosi na svaki objekat pojedinačno.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0 m.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ravan krov predstavlja prohodan ili neprohodan krov na objektu ili dijelu objekta, ukoliko se isti kaskadno pozicionira shodno uslovima terena. Ravni neprohodni krovovi ne ulaze u BRGP i na njima se može omogućiti izlaz u okviru tekućeg održavanja .

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uredio teren, potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim Planom izvršiti nivelaciju gdje je to potrebno, u skladu s ovim uslovima:

- izgradnji objekata treba da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju treba raditi isključivo na osnovu ažurnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- objekti u okviru iste UP mogu imati različitu kotu prizemlja, shodno uslovima i konfiguraciji terena u nagibu , odnosno spratnost za sve objekte je ista a računa se od kote konačno uređenog i nivelisanog terena za svaki objekat posebno;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- urbanu opremu i materijale za parterno uređenje pažljivo birati;
- parking mjesta za potrebe korisnika predvidjeti na parking u okviru parcele ili u garaži u podrumskom ili suterenskom dijelu objekta.
- u projektima uređenja terena, koji će se raditi na osnovu konkretnih programskih zadataka, definišaće se svi potrebni sadržaji specifičnih namjena koje obuhvataju: unutrašnja kolska i pješačka rješenja, dispozicije ulaza, pomoćne objekte, hortikulturno uređenje, funkciju i arhitektonsko rješenje ograde oko parcele i dr.
- specifična namjena i atraktivna lokacija predmetnih objekata obavezuje na adekvatan arhitektonski tretman objekata;

U obračun BRGP ne ulaze: podzemne etaže, ukoliko služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije i servisi kako hotela i/ili sadržaja turističkog naselja tako i pratećih instalacija i infrastrukture, kao i sve što je komunalno infrastrukturno opremanje, uključujući sve komunikacije u funkciji površina koje ne ulaze u BRGP, zatim otvoreni (nenatkriveni) bazeni na terasama na krovu i u nivou terena, otvorene terase u nivou terena, pjacete, krovne neprohodne terase i bašte, promenade, arkade, pasarele i pasaži, koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju bilo da se nalaze na krovu objekta i/ili dijela objekta ili na terenu.

Imajući u vidu da su indeksi izgrađenosti i zauzetosti manji od dozvoljenih u odnosu na PPPNOP parametri dati u tabelama se po potrebi mogu uvećati do max zadate zauzetosti 25%, dok se parametri izgrađenost u tabelama mogu po potrebi uvećati za 20% ali ne preko maksimalno zadate izgrađenosti od 0,70. Spratnost se može uvećati maksimalno za jednu etažu.

Takođe, u površinu pod objektom ne ulaze otvorene i natkrivene terase i bazeni koji su dio uređenja terena, kao i svi natkriveni i nenatkriveni prolazi koji služe za komunikaciju unutar kompleksa i svi ostali elementi uređenja terena.

Ovim planom se ostavlja mogućnost udruživanja parcela u cilju bolje povezanosti i valorizacije funkcionalnih sadržaja koji su neophodni za funkcionisanje turističkog rizorta.

Ukoliko dođe do spajanja dvije ili više parcela u jedinstven prostor za izgradnju, planirani objekti se mogu spojiti, tako da zadate građevinske linije određene grafički , važe samo prema javnim prostorima i saobraćajnicama, a građevinska linija između dvije susjedne parcele se može zanemariti. Urbanistički parametri se udružuju.

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata u skladu sa zadatim parametrima.

Rušenje postojećih objekata

Svi postojeći objekti u obuhvatu su predviđeni za rušenje. Rušenje treba izvoditi u skladu sa Zakonskom regulativom i Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini. Rušenje objekata će se izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do smještajnih objekata (hotela i dependansa) obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Radi zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških I seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju I uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima I preporukama plana višeg reda.

Preporučljivo je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao I konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica I objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa, preporučljivo je sračunati na 1 stepen seizmičke skale veći od opšte seizmičnosti kompleksa.

Radi smanjenja opasnosti od poremećaja postojeće ravnoteže stanja stabilnosti tla, kao I aktiviranja potencijalnih klizišta, terene ocijenjene kao nestabilne I uslovno stabilne ne treba koristiti za izgradnju objekata bez prethodnih sanacionih zahvata.

Za komunalne instalacije, naročito vodovod I elektromrežu, preporučljivo je obezbijediti snabdijevanje iz najmanje dva izvora.

Komunalnu infrastrukturu planirati tako da su svi vodovi dostupni I prije rušenja objekata o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama ili postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže ili objekata koji u većoj mjeri zahtijevaju intervencije u tlu (dubina veća od 2,0 m), potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove, a posebno treba obratiti pažnju da se predvide mjere za biološko konsolidovanje tla ozelenjavanjem.

Dispozicijama objekata, saobraćajnica I uređenjem slobodnih površina obezbijediti efikasnu intervenciju svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite svi objekti supra I infrastrukture treba da budu projektovani I građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima I standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara I stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda I požara tako da je za svaku gradnju

potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini odnosno državi na tehničku dokumentaciju i izvedeni projekat.

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije Crne Gore, šire područje istraživanog terena pripada IX stepenu seizmičkog intenziteta.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

- Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata ,

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG” br. 80/05 i „Sl.list CG” br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) i Zakonom o zaštiti prirode („Sl.list CG” br. 54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Privremeno deponovanje smeža, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti u podzemnim etažama poslovnih i smještajnih objekata, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima, datim propisima i standardima.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Koncepcija pejzažnog uređenja planskog područja, usmjerena je na unapređenje zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, zelenim koridorima.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- o postojećim stanjem površina pod zelenilom,
- o uslovima sredine,
- o planiranoj namjeni površina,
- o normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- o usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- o funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- o uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- o usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- o upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine.

Zelenilo poslovnih objekata (ugostiteljskih objekata)

Ova kategorija obuhvata uređenje zelenih površina u okviru ugostiteljskih objekata. U okviru ove namjene prostora zelene površine predstavljaju veoma značajan element. U smislu formiranja i održavanja one imaju javni karakter. Na ovim površinama je najveća posjećenost i imaju važnu ulogu u prezentaciji cjelokupnog kompleksa.

Kao i za prethodne kategorije i ovdje se moraju ispoštovati neki osnovni zahtjevi kada je izbor i kompozicija sadnog materijala u pitanju.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- o Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- o Pejzažna taksacija - valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat gdje se ukaže potreba za tim;
- o Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjetljenje.

Kod ove kategorije zelenila preporučena visina i obim za projektovanje sadnog materijala su: minimalna visina sadnica drveća 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 10- 15 cm.

o Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka mogu koristiti i uvedene vrste kojima odgovara karakter područja. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.

o Posebno kada su u pitanju manje površine, predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, perena, žbunja, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.

o Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.

o Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvijetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

Opšti predlog sadnog materijala

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramantacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, itd.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
- Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- **Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do smještajnih objekata (hotela i dependansa) obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG", broj 10/09).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

- /

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- /

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

- /

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

Za svaku urbanističku parcelu i/ili kompleks više njih namijenjene za turizam, ugostiteljstvo i pristan / privezište, stanovanje za potrebe turizma, Investitor je u obavezi da uradi idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje buduće izgradnje kojim će se definisati broj i kapacitet objekata, pristupi i komunikacije unutar parcele-i/ili kompleksa, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.

Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele, obavezno treba koristiti kako grafičke tako i analitičke priloge i podatke, uz korišćenje smjernica i uslova koje su propisane u dokumentu.

Prva faza u realizaciji je opremanje zemljišta neophodnim pristupnim saobraćajnicama do parcela koje se izgrađuju i tehničkom infrastrukturom do lokacije.

Izgradnja pojedinih turističkih zona se može odvijati fazno pod uslovom da svaka faza predstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu. One se međusobno mogu izvoditi istovremeno, pri čemu treba voditi računa da jedna drugu ne ometaju, odnosno dinamiku realizacije jasno precizirati kako bi se ostvario nesmetani učinak.

Takođe, moguća je i fazna izgradnja objekata i prateće javne infrastrukture na lokaciji u okviru pojedinih cjelina koja će se preciznije razraditi idejnim arhitektonsko urbanističkim rješenjem.

Svi planirani objekti u okviru pojedinih faza ili u cjelini će se završiti prema planu investitora. Kako će izgradnja svakog pojedinačno trajati različito, početak izvođenja svakog od objekata i/ili infrastrukturnih objekata ne mora biti jednovremen. Iz navedenog razloga, faznost izgradnje će se definisati kroz razradu lokacije unutar svake urbanističke parcele, i/ili kompleksa više njih odnosno njihovih djelova, a u skladu sa zakonom.

Novoplanirane javne saobraćajnice unutar zahvata projekta će se izgraditi u skladu sa dinamikom realizacije koju dostavljaju korisnici prostora.

Navedeni metod podrazumijeva simultanu izradu glavnih projekata i građenje, u cilju predviđenih rokova a u skladu sa „fast track“ metodom projektovanja i građenja. Pri tom treba voditi računa da građenje ne predstavlja smetnju u korišćenju već izgrađenih objekata.

Planirani kapaciteti su dati kao krajnji limiti, što ostavlja investitorima fleksibilnost prilikom planiranja.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

• Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

• Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetska efikasnost ili Uprave za vode Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.
- U prilogu se daju trase planom definisanih vodova.

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

• Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- Javne saobraćajnice;

Ose saobraćajnica su definisane koordinatama tjemena i dati su poprečni presjeci.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do 5 m sa obje strane saobraćajnice (zbog usjeka, nasipa, zidova,...), kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkim parcelama.

- Saobraćajnice unutar urbanističkih parcela.

Ove veze od javnih saobraćajnica do budućih objekata nijesu crtane. One će biti definisane kroz izradu projektne dokumentacije. Samo se tada i mogu definisati jer zavise od položaja i dimenzija objekta, kao i od projekata objekata. Neophodno je da njihovo vezivanje na ucrtanu saobraćajnu mrežu bude pregledno odnosno saobraćajno bezbjedno.

Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru urbanističke parcele, ili na površinama predviđenim za parkiranje u okviru rizorta, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije .

Normative iz Pravilnika treba korigovati, saglasno Pravilniku, stepenom motorizacije. Faktor korekcije za stepen motorizacije Herceg Novog je 0.745 jer je broj registrovanih vozila u 2011. god. iznosio 11553 a broj stanovnika, prema popisu iz 2011. god. je 30 992.

Saglasno tome, optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- hoteli (na 1000 m²) ----- 7 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 89 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 44 pm;
- dependans hotela (apartman) ----- 1 pm;
- vile ----- 2 pm;
- plaže (6-8 kupača) ----- 1 pm.

Uslov za izgradnju objekata je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na pripadajućoj parceli, prvenstveno u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, prema datim normativima.

- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže ako je nezavisan objekat u prostoru;
- Pri projektovanju garaža poštovati sljedeće elemente:
- Širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Širina prolaza treba da iznosi 6,0 m (5,50 m. nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;

Saglasno pravilniku, minimum 5 % parking mjesta treba da je za osobe sa posebnim potrebama.

Planom date kote kolovoza su orijentacione, precizno će se odrediti prilikom izrade projektne dokumentacije.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rješenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).

Za sve javne saobraćajnice, unutar zone, zastor treba da je od asfalt betona, betona ili od kamena a pješačke staze uz kolovoz treba da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Sve saobraćajnice treba da su opremljene odgovarajućom rasvjetom, a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Za kretanje pješaka planirani su trotoari, širine 1,5 m uz saobraćajnice kao i na kolsko-pješačkim saobraćajnicama (presjek 1-1).

U priobalju, planirati pješačku komunikaciju Lungo mare širine, optimalno 3,0 m a najmanje 2,0 m.

Samostalne pješačke komunikacije su planirane na slobodnim površinama svuda duž obale kao veza različitih sadržaja.

Pješačke staze se trasiraju po slobodnom terenu prateći konfiguraciju, bez velikih građevinskih intervencija i od tradicionalnih, autohtonih materijala. Preporučena širina staza je 2,0 m a minimalna širina je 1,2 m.

Za pješačke pravce od objekata i puteva ka moru, veliku denivelaciju savladati serpentinskim načinom vođenja staza, kombinovanjem staze i stepenišnih djelova.

Na najatraktivnijim lokacijama planirati vidikovce kao mala odmorišta.

Vežu između tvrđave Oskoruša for (u osnovnom planu *Turistički centar*) i obale moguće je ostvariti uspinjačom-žičarom.

Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na svim kolskim saobraćajnim površinama. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (javni ugostiteljski i turistički sadržaji, plaža I dr.) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostori za ostavljanje i čuvanje bicikla.

• **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase planom planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94 I "Sl.list CG" br. 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju I Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- /

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

Broj UP	Površina UP [m ²]	P gabarita [m ²]	BRGP [m ²]	Plan. max. IZ	Plan. max. II	Plan. sprat.	Br. Kljuc.	Br. Krevet	Planirana namjena
UP- 8	2882	500	1500	0.17	0.52	P+2	0	0	U -YAHT CLUB

• **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:**

Arhitektura (spoljašnja i unutrašnja) treba biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent po mogućnosti koristiti tradicionalne materijale i elemente i ukomponovati ih na savremen način. Komponovanje arhitektonskih oblika, u odnosu na teren, treba biti organsko i u skladu sa prirodnim ambijentom;

- Materijalizaciju prilagoditi arhitektonskom konceptu, po mogućnosti koristiti prirodne materijale karakteristične za ovo podneblje.
- Krov je ravan ili sa blagim padom. Opciono može biti ozelenjen ili se koristiti kao terasa;
- Materijali za fasadu mogu biti kombinacija tradicionalnih i modernih elemenata;
- Intimnost i zaštićenost objekata može se dobiti parternim uređenjem, kombinacijom uređenog i prirodnog zelenila.

Objekte prikazati kao savremene, maksimalno funkcionalne i racionalne, kako u periodu izgradnje tako i u periodu eksploatacije, u skladu sa ambijentom lokacije. U oblikovnom smislu, objekat treba da posjeduje urbani arhitektonski izraz koji podržava funkciju objekta, a čije se rješenje zasniva na prilagođavanju objekta konkretnoj lokaciji.

Posebnu pažnju posvetiti:

- dimenzionisanju prostora na osnovu predviđenih kapaciteta;
- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, a u okviru zadate namjene;
- rješavanju uređenja terena, pješačkih i kolskih prilaza objektu;
- ispunjenju funkcionalnih zahtjeva, te racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Gabarite novoprojektovanog objekta prilagoditi lokaciji sa ciljem da arhitektonski izraz bude dinamičan, zanimljiv uz mogućnost kombinovanja arhitektonskih oblika, dinamika punog-praznog, osvjetljeno-zasjenčeno, naglašavanje elemenata njihovom dimenzijom, bojom ili materijalizacijom i sl.), da se ostvari estetski i vizuelni identitet usklađen sa predviđenom namjenom i cjelokupnim ambijentom lokacije, vodeći računa o uklapanju objekta u okruženje.

Pri projektovanju poštovati mogućnosti raspoložive lokacije, nivelaciono postaviti objekat i prilagoditi ga terenu i postojećem saobraćajnom rješenju.

Arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekata, tako da budu prepoznatljivi, uz obavezu ostvarenja vizuelnog jedinstva cjelovitog prostornog rješenja .

U okviru datih sadržaja projektovati sve prateće komunikacije, horizontalne i vertikalne, kao i prateće sadržaje i tehničke prostorije.

Uređenje parcele

Uređenje parcele treba da obezbijedi formiranje jedinstvene, reprezentativne i funkcionalne cjeline. Postojeći biljni fond preporučljivo je tretirati kroz realne mogućnosti očuvanja i uklapanja postojećih vitalnih i dekorativnih stabala sa pažljivim osvrtom na postojeću vegetaciju.

Kroz funkcionalno zoniranje slobodnih površina i očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti na lokaciji, a uz rješavanje neophodnih komunikacija (pješačkih staza, stepeništa, podzida i sl.) potrebno je naglasiti značaj i arhitekturu objekata i sadržajno oplemeniti čitav prostor. Poseban naglasak dati uređenju prilaza i ulaznih partija u objekat. Ukoliko teren to dozvoljava, neophodno je obezbijediti prilaze objektu i parternim površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savlađuju stepenicama, mogu imati i rampe širine i nagiba prema važećem Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom.

Materijalizacijom i oblikom slobodnih površina omogućiti integralno povezivanje objekata, uz davanje prednosti prirodnim materijalima.

- **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

- U cilju racionalnog korišćenja energije, preporuka je uvođenje principa energetske efikasnosti i ekološki održive gradnje, u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG", o.p.br. 47/13).
- Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača 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). Primjena istih ne smije biti u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

- **Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog plana, odnosno izmjena i dopuna važećeg.**

- **Napomena:**

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17, 44/18, 63/18), stupio je na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17).

PRILOZI:

- **Grafički prilozi iz planskog dokumenta:**

Izvodi iz Prostorni plan posebne namjene za obalno područje Crne Gore – Detaljna razrada lokacije Montrose (»Sl. list CG« br. 56/18) u Opštini Herceg Novi, i to:

- list broj 02: -Plan namjene površina-
- list broj 03: -Plan parcelacije-
- list broj 04: -Plan regulacije i nivelacije-
- list broj 06: -Plan hidrotehničke infrastrukture-
- list broj 07: -Plan elektroenergetske infrastrukture-
- list broj 08: -Plan elektronskih komunikacija-
- list broj 09: -Plan pejzažnog uređenja-

- **Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:**

- Odgovor Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-05-134/2020 kojim je za predmetnu lokaciju utvrđena izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa na baštinu (HIA), te da se konzervatorski uslovi ne mogu izdati dok se ne donese navedena procjena uticaja.
- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 02-590/20 od 27.02.2020. godine.

– **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcele broj 1563/2, 1544 i 1545 KO Rose, broj: 140/ 2020 od 26.02.2020. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:6000;
- Prepis lista nepokretnosti br.242 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2648/ 2020 od 25.02.2020. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 1563/2 K.O. Rose u obimu prava 1/1, a koja je data na raspolaganje Vladi Crne Gore u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 248495m² (u naravi- šume 4.klase), sa teretima i ograničenjima;
- Prepis lista nepokretnosti br.95 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-2649/ 2020 od 25.02.2020. godine, kojim se dokazuje da je Crna Gora upisana kao vlasnik na kat. parceli br. 1544 i 1545 K.O. Rose u obimu prava 1/1, a koja je data na raspolaganje Vladi Crne Gore u obimu prava 1/1, u ukupnoj površini od 12994m² (u naravi- kp.br. 1544- nekategorisani putevi- 2383m² i kp.br. 1545- neplodna zemljišta- 10611m²), sa teretima i ograničenjima;

Samostalna savjetnica II



Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh

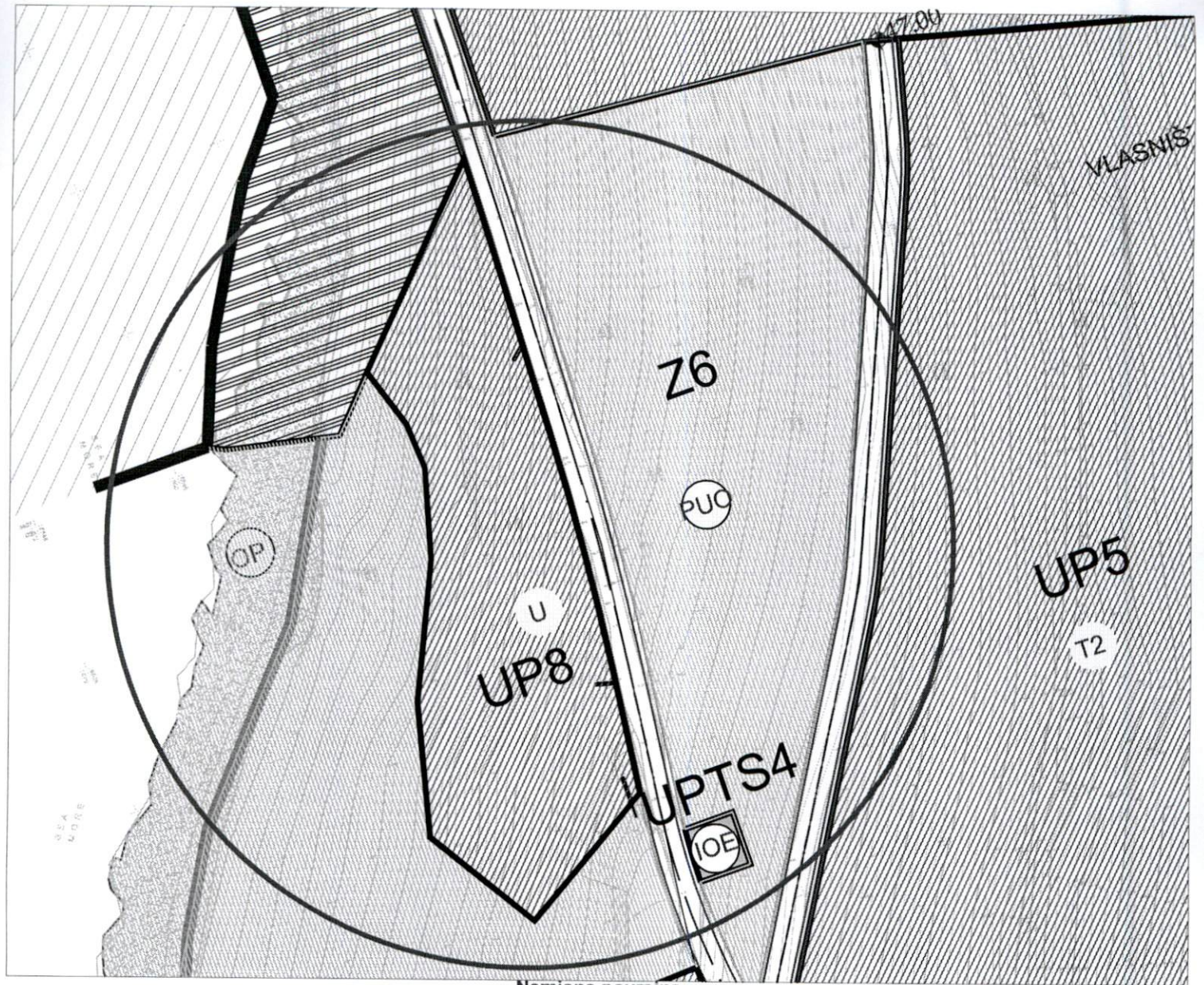


VD SEKRETARA

Vladislav Velaš dipl.ing. geod.

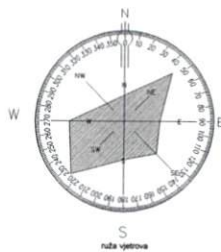
Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje;
- Arhivi.



Namjene površina

UP 8



Herceg Novi 19.02.2020.

samostalna savjetnica II

Mr Davidovic Marijana dipl.ing.arh.



Turisticka namjena T2



Turisticka namjena -ugostiteljstvo



Privezište



Vodne površine



Zelene površine specijalne namjene (PUS)



Zelene površine javne namjene (PUJ)



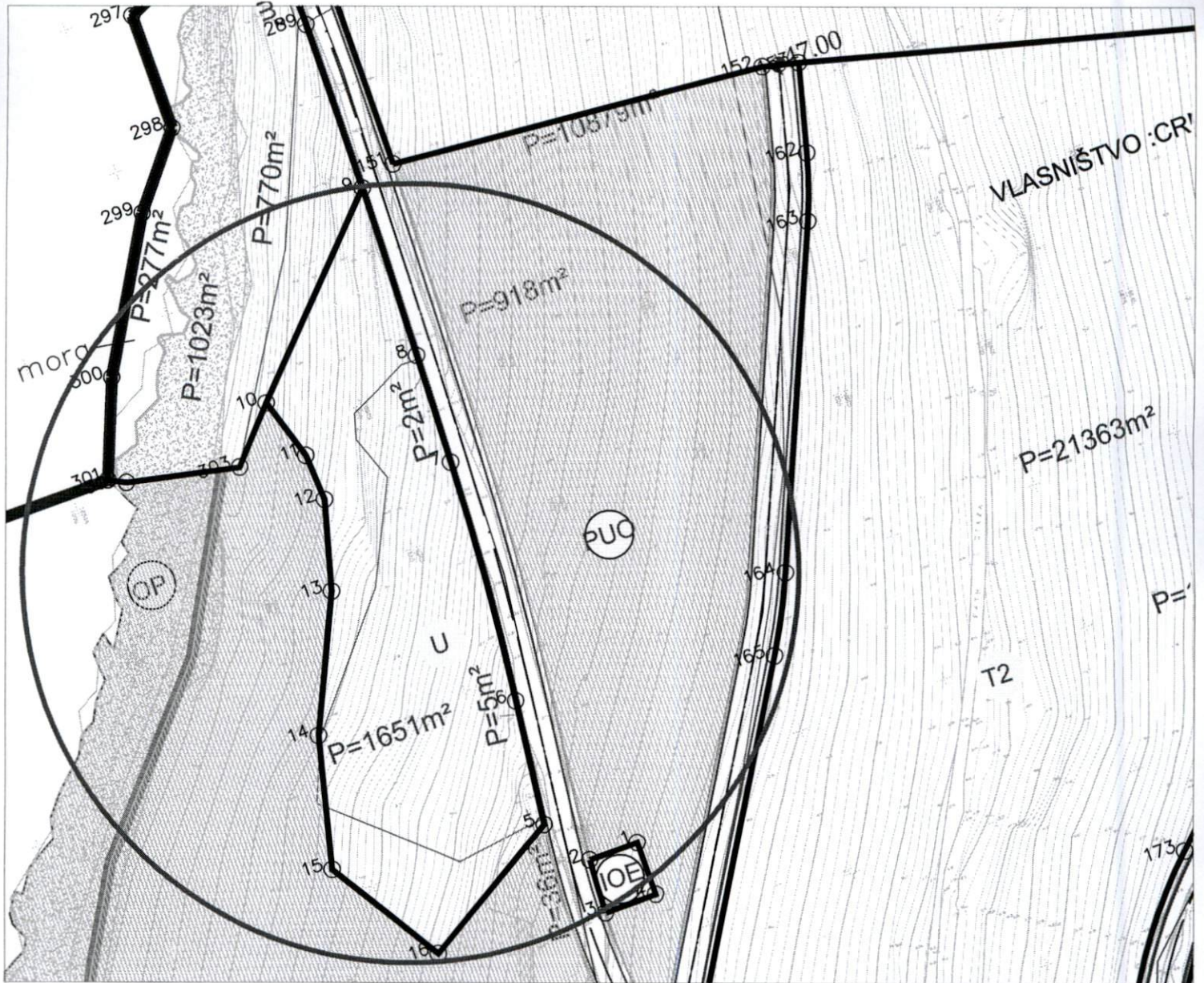
Zelene površine ograničene namjene (PUO)



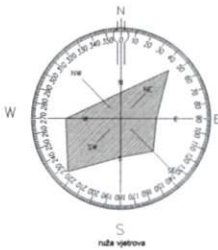
Djelimično uređeno kupalište



Stenovita obala-prirodne površine



UP 8



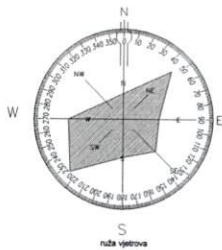
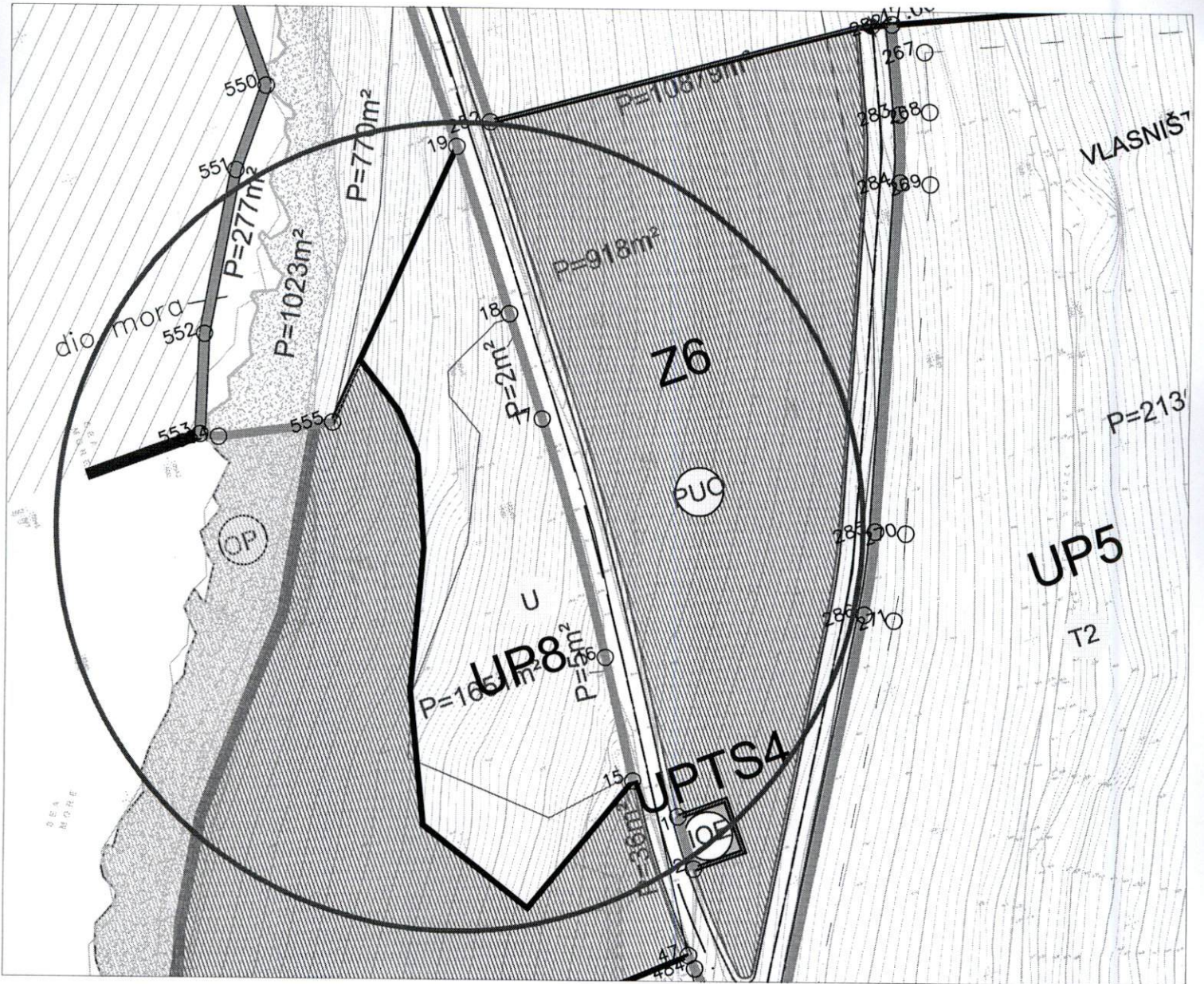
Herceg Novi 19.02.2020.

samostalna savjetnica II

Mr Davidovic Marijana dipl.ing.arh.



- Granica zahvata
- ==== Granica MD
- ==== Lungo mare
- ==== Granica urbanističke parcele
- UP1..... Oznaka urbanističke parcele
- Z1..... Oznaka zelenih površina
- (T2) Oznaka namjene površina











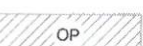
Herceg Novi 19.02.2020.

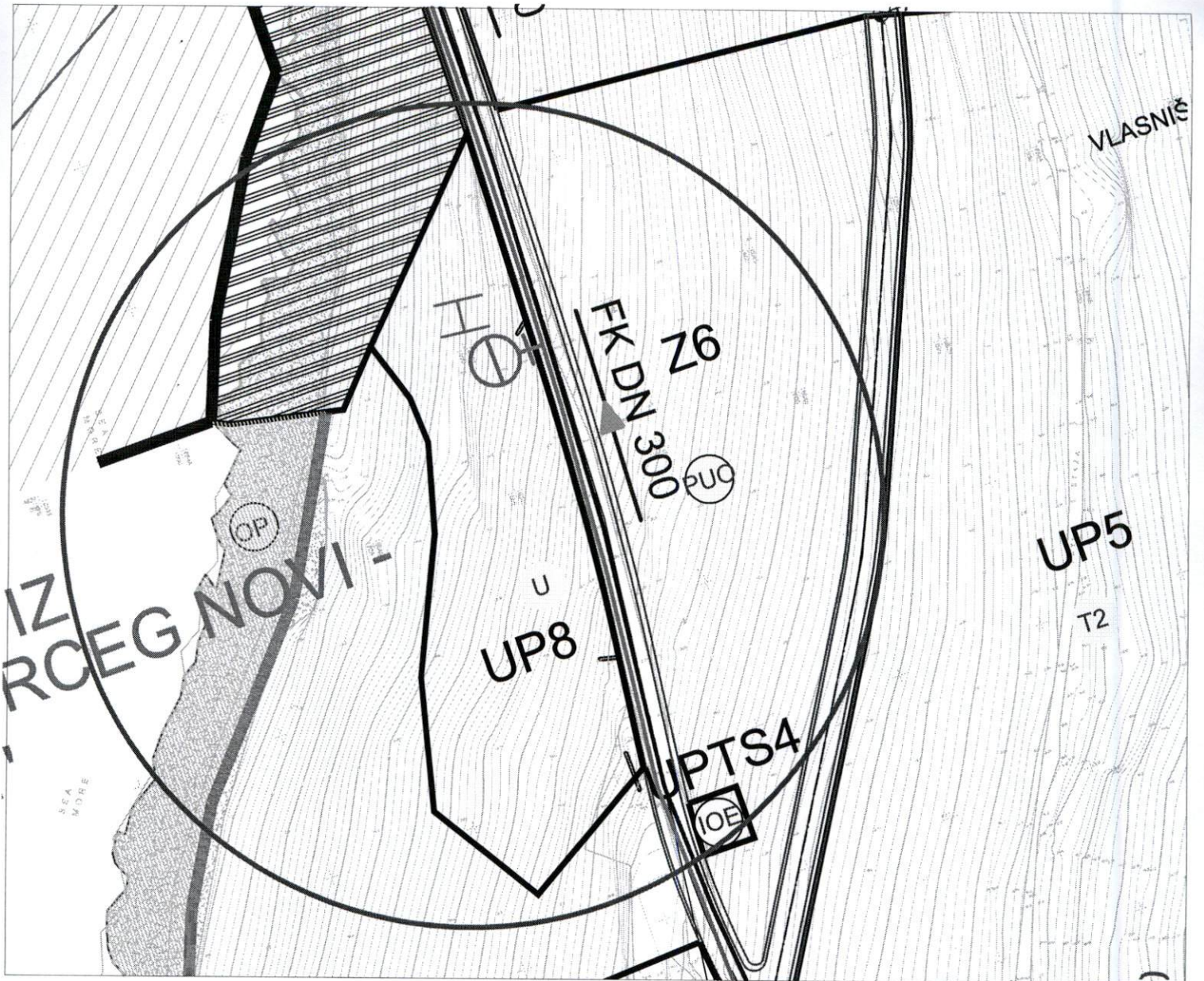
samostalna savjetnica II

Mr Davidovic Marijana dipl.ing.arh

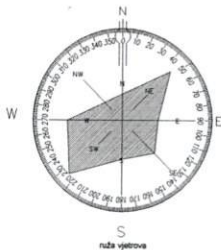


-  Granica urbanističke parcele
- UP1..... Oznaka urbanističke parcele
- Z1..... Oznaka zelenih površina
-  Oznaka namjene površina
-  Granica regulacione linije
-  Granica gradjevinske linije
- P+2 Oznaka spratnosti

-  Zelene površine specijalne namjene (PUS)
-  Zelene površine javne namjene (PUJ)
-  Zelene površine ograničene namjene (PUO)
-  Djelimično uređeno kupalište
-  Stenovita obala-prirodne površine



UP 8



- Granica zahvata
- ▬ Granica MD
- ▬ Lungo mare
- ▬ Granica urbanističke parcele
- UP1..... Oznaka urbanističke parcele
- Z1..... Oznaka zelenih površina
- (T2) Oznaka namjene površina

Herceg Novi, 19.02.2020.

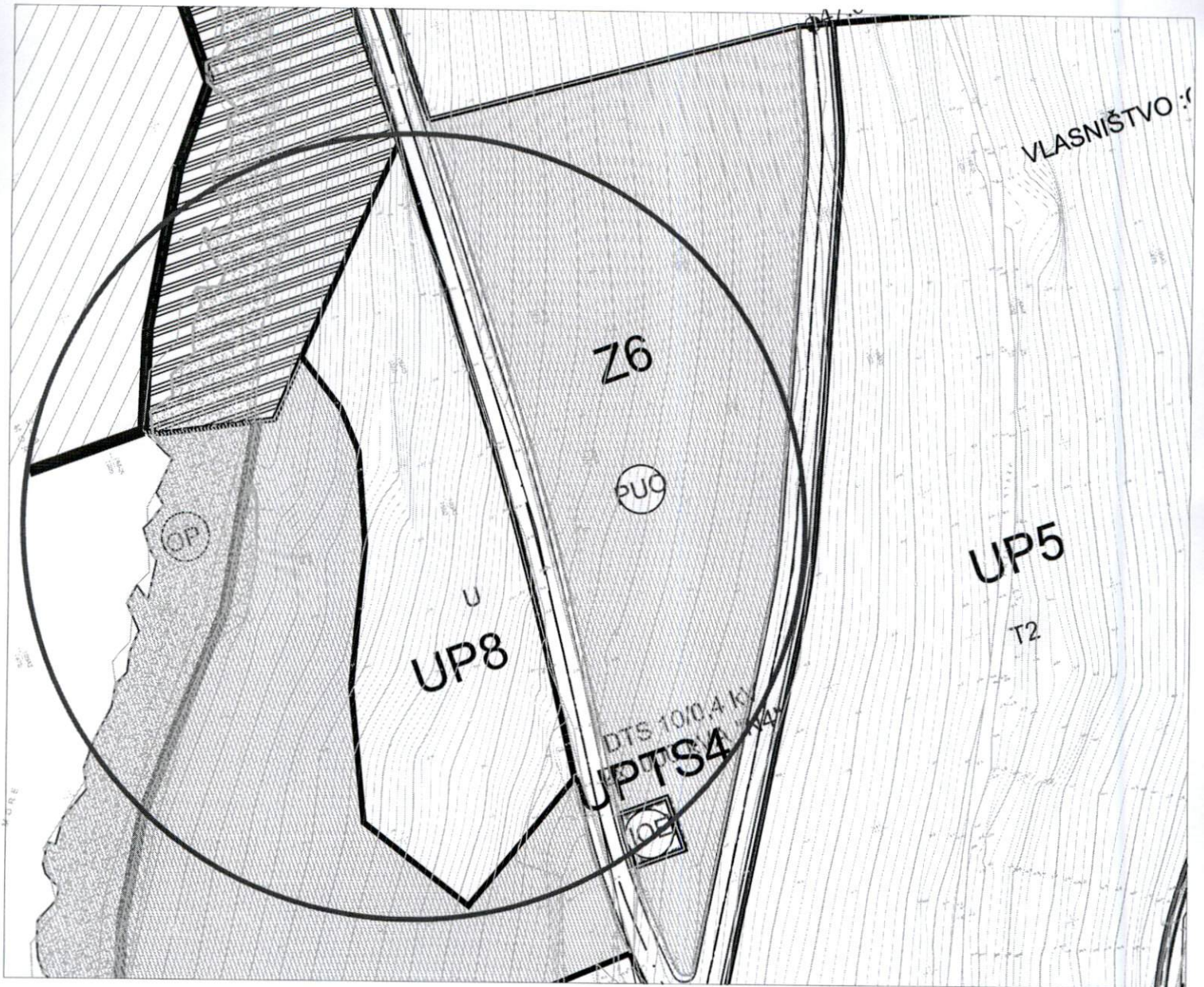
Samostalna savjetnica II

Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.

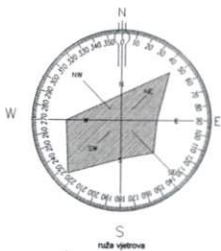


VODOVOD

- ▬ planirani hidrantski vodovod
- ▬ planirani vodovod
- KANALIZACIJA
- ▬ planirana fekalna kanalizacija
- ▬ planirana kišna kanalizacija



UP 8



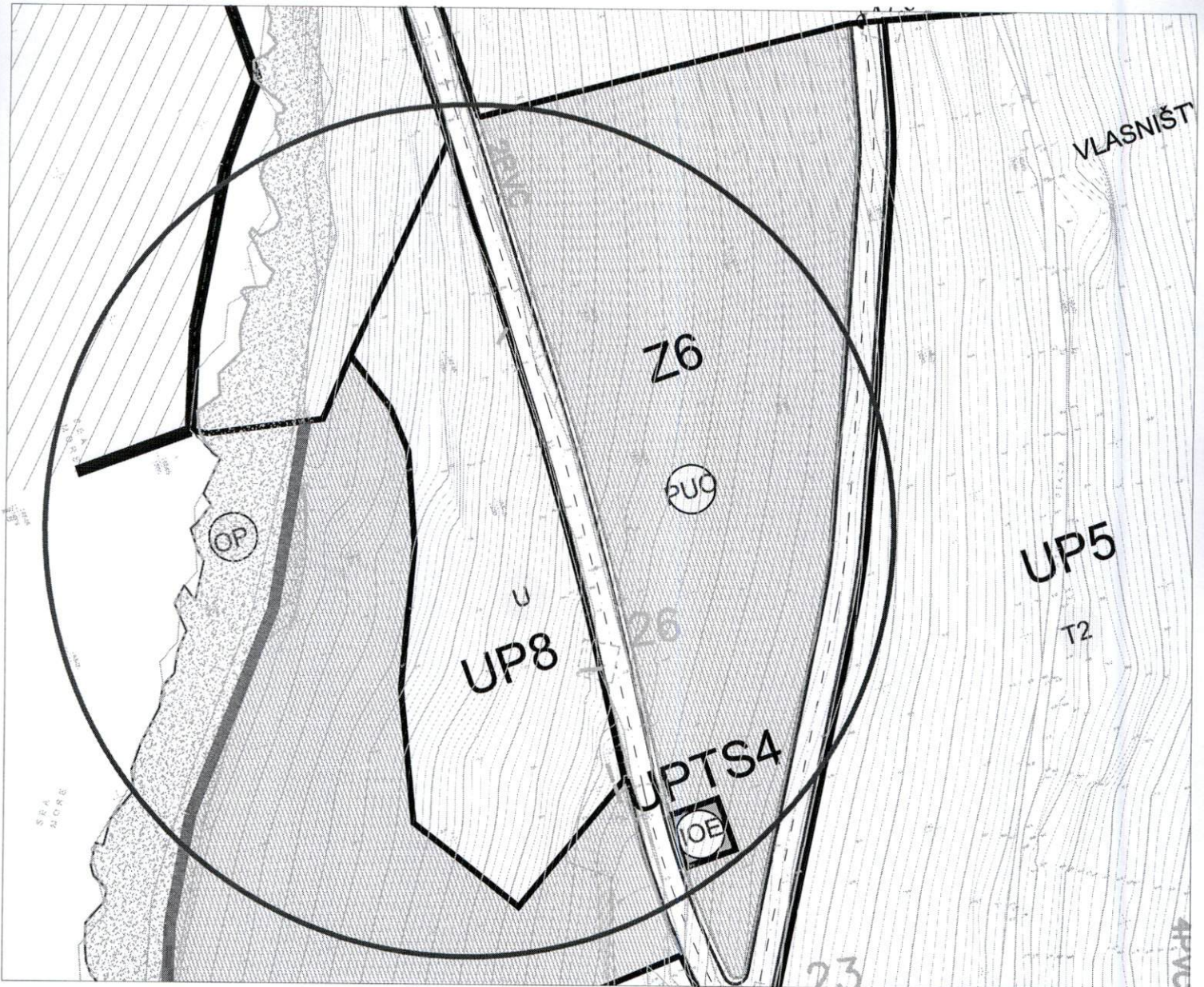
- Granica zahvata
- ==== Granica MD
- ==== Lungo mare
- ==== Granica urbanističke parcele
- UP1..... Oznaka urbanističke parcele
- Z1..... Oznaka zelenih površina
- (T2) Oznaka namjene površina
- Elektrovod 35 kV - planirani
- Elektrovod 10 kV - planirani
- [TS] Planirana TS 10/0,4 kV

Herceg Novi, 19.02.2020.

Samostalna savjetnica II










Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.

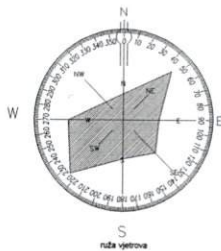




UP 8

LEGENDA

-  Granica zahvata
-  Granica MD
-  Lungo mare
-  Granica urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Oznaka zelenih površina
-  Oznaka namjene površina
-  Planirani tk podzemni vod
-  Planirano tk okno

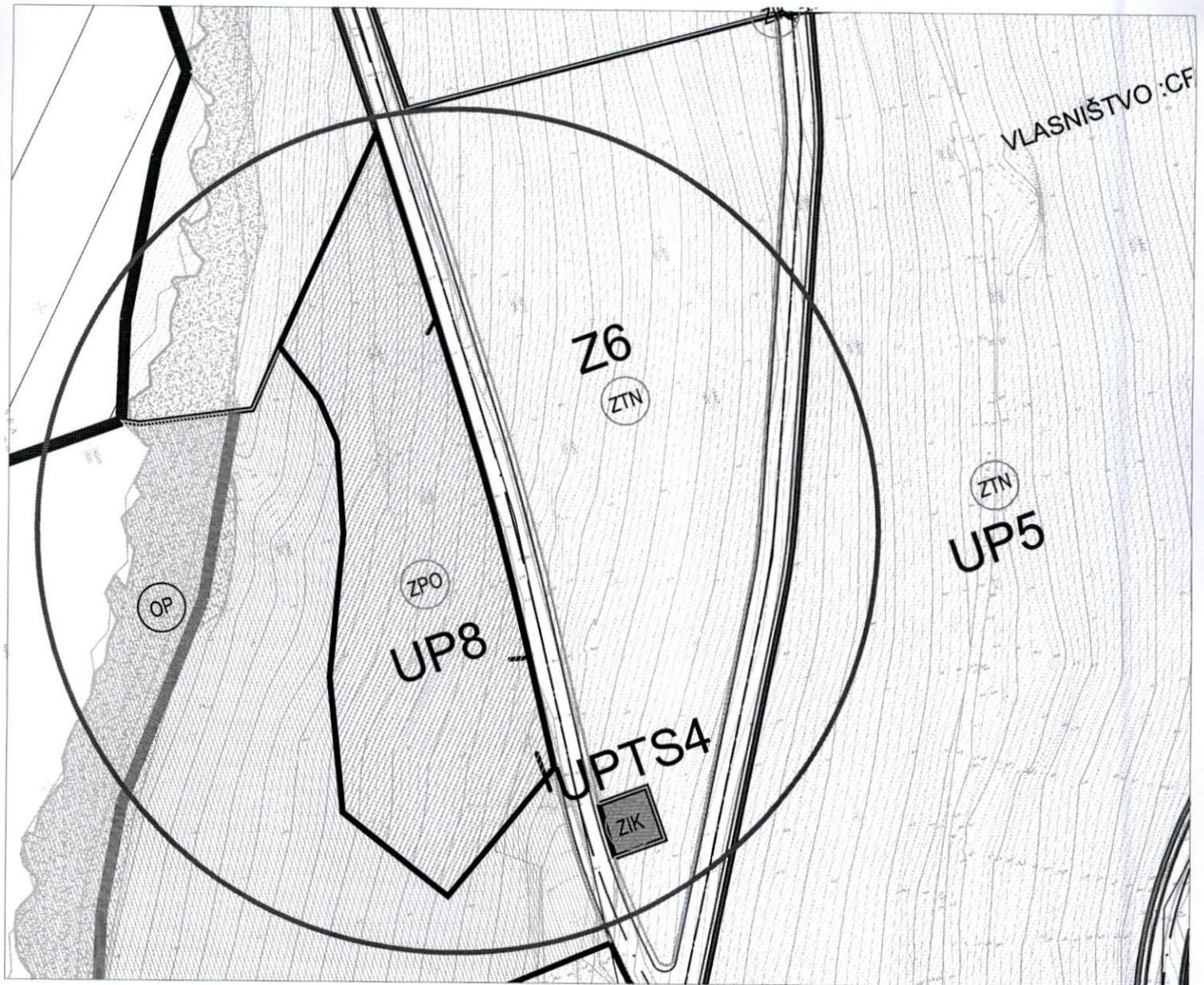


Herceg Novi, 19.02.2020.

Samostalna savjetnica II

Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.





UP 8

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene - PUJ

	Zelenilo uz saobraćajnice
	Uređenje obala
	Lungo mare-pješačka ulica

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene - PUO

	Zelenilo stambenih objekata i blokova
	Zelenilo poslovnih objekata -ugostiteljstvo
	Zelenilo turističkih naselja
	Zelenilo objekata nautičkog turizma

Herceg Novi, 19.02.2020.

Samostalna savjetnica II

Mr Davidović Marijana dipl.ing.arh.



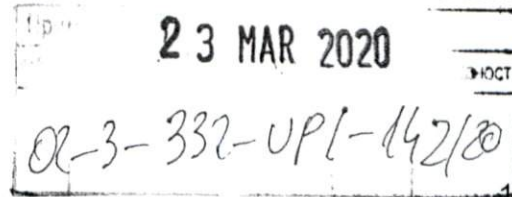
Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene - PUS

	Zelenilo infrastrukture
	Zaštitni zeleni pojas



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
www.spomenici@t-com.me



Br: UP/I-05-134/2020

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Opštine Herceg Novi -Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, br. 02-3-332-UP I-142/201 od 19.02.2020. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ugostiteljskog objekta na lokaciji: urbanistička parcela UP8, koja odgovara dijelu kp. Br. 1563/2, 1544 i 1545 KO Rose u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje - detaljna razrada - Monterose, nakon uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrdila sljedeće:

Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore u Pravilima za sprovođenje plana sadržanim u knjizi 2, pod tačkom 21 navedeno je sljedeće:

Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata : nižeg reda (DUP, UP, LSL, DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora;

Dana 17. 04. 2019. godine Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdala je Rješenje o obrazovanju Stručnog tima za izradu Pojedinačne procjene uticaja Idejnog rješenja za ekskluzivni turistički kompleks na poluostrvu Luštica (katastarske parcele br.1539, 1540, 1544,1564, 1545, 1546 i 1563/2 upisane u listovima nepokretnosti br. 242 i 95 KO Rose) na baštinu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Predmetna urbanistička parcela UP8, koja odgovara dijelu kp. Br. 1563/2, 1544 i 1545 KO Rose čini sastavni dio ekskluzivnog turističkog kompleksa na poluostrvu Luštica za koji je u toku izrada Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (HIA).

Shodno navedenom, a uzimajući u obzir da je već utvrđena potreba izrade Pojedinačne procjene uticaja izgradnje ekskluzivnog turističkog kompleksa na baštinu čiji je sastavni dio predmetna lokacija (HIA), kao i činjenicu da je izrada iste u toku obavještavamao vas da nijesu stečeni uslovi za izdavanja traženih Konzervatorskih uslova dok se ne donese gore navedena procjena uticaja.



DIREKTOR

dip.ing.arh Božidar Božović

Manjanc


DOO VODOVOD I KANALIZACIJA
 85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
 CKB: 510-169-18 Faks 323-090
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

ЛУНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 ПРИЈЕЛАЗИ: 78-22-2020

ИМЕНА ОБЈЕКТА	ОПИС ОБЈЕКТА	РЕДНЕ БРОЈ	ПРИЛОЖ	БРОЈ СЛОЖИ
02-3-332-УП1-142/20-1/1				

Broj:02-590/20
 Herceg Novi, 27.02.2020.god.

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju
DOO „NORTHSTAR“
HERCEG NOVI

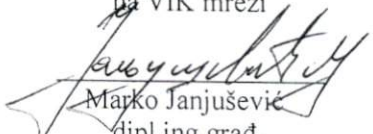
ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-590/20 od 21.02.2020.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ugostiteljskog objekta na lokaciji: urbanistička parcela UP 8, koja odgovara dijelu katastarske parcele broj 1563/2, 1544 i 1545 k.o. Rose, koji se pred Sekretarijatom vode pod brojem 02-3-332-UP1-142/20 od 19.02.2020.god, konstatuje se:

✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona mreža.

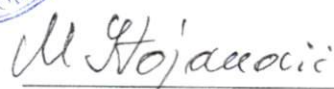
- Dostavljeno :
- podnosiocu zahtjeva
 - tehničkoj službi
 - arhivi

Referent za priključke na VIK mreži


 Marko Janjušević
 dipl.ing.građ.




Tehnički rukovodilac


 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



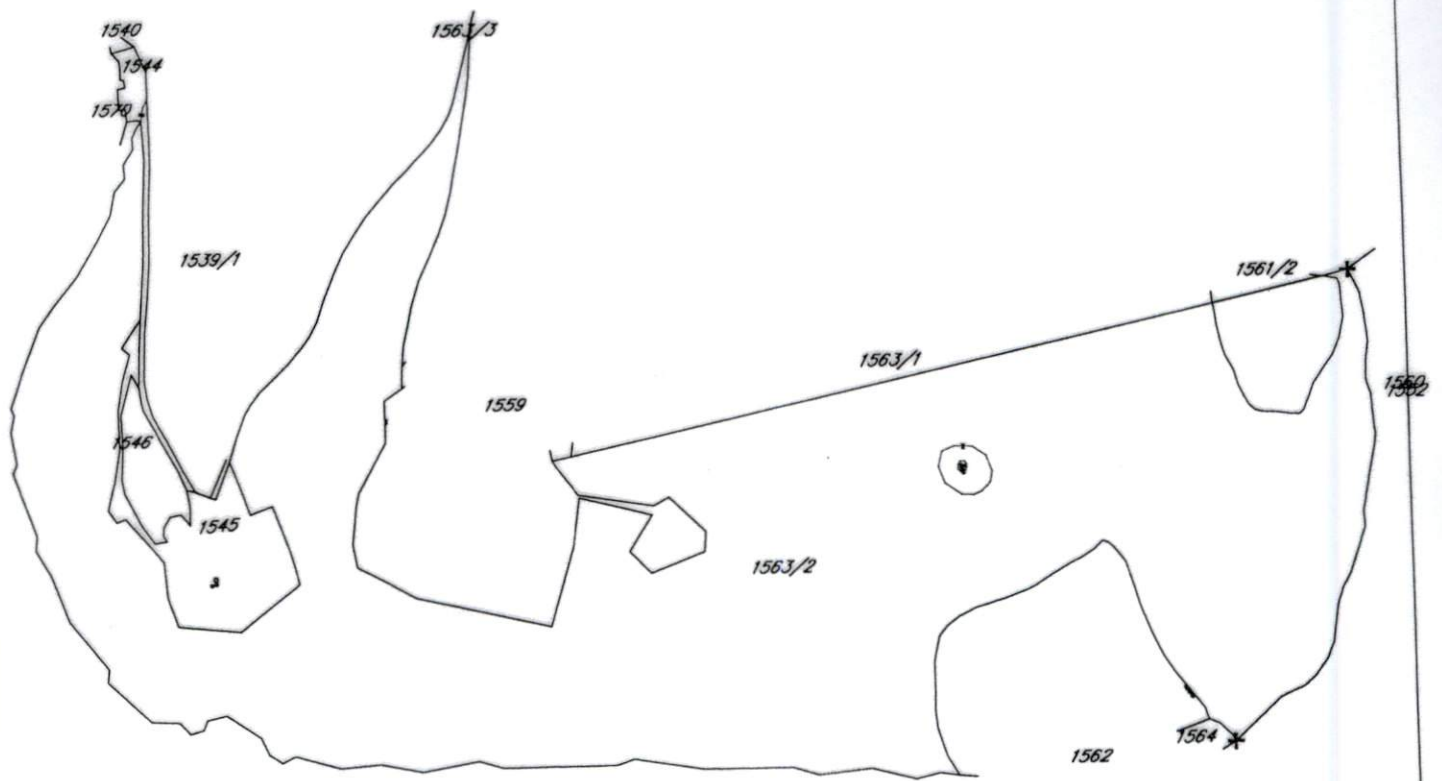
Direktor


 Mr Olivera Doklešić
 dipl.ing.građ.



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 6000



Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2648/2020

Datum: 25.02.2020.

KO: ROSE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 242 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1563	2		4 13		ROSE	Šume 4. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		248495	124.25
Ukupno								248495	124.25

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica		Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica		Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1563	2			1	Šume 4. klase	0:0	Morsko dobro
1563	2			2	Šume 4. klase	15/09/2010 0:0	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAKUPU BROJ 01-8193/1 ZAKLJUČENOG DANA 14.09.2009 GOD. IZMEDJU VLADE CRNE GORE, KAO ZAKUPODAVCA, NORTHSTAR D.O.O. PODGORICA I EQUEST CAPITAL LIMITED, JERSEY BOND STATE, KAO ZAKUPCA OVJEREN PRED O.SUDOM U PODGORICI POD OV. BR. 27910/2009 OD 14.09.2009 GOD.

Naplatu takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA

Datum i vrijeme: 25.02.2020. 09:31:45

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-2649/2020

Datum: 25.02.2020.

KO: ROSE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 95 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1544			4 15			Nekategorisani putevi VIŠE OSNOVA		2383	0.00
1545			4 15			Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		10611	0.00
Ukupno								12994	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1544				1	Nekategorisani putevi	0:0	Morsko dobro
1544				2	Nekategorisani putevi	15/09/2010 0:0	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAKUPU BROJ 01-8193/1 ZAKLJUČENOG DANA 14.09.2009 GOD. IZMEDJU VLADE CRNE GORE, KAO ZAKUPODAVCA, NORTHSTAR D.O. OPODGORICA I EQUEST CAPITAL LIMITED, JERSEY BOND STREET, KAO ZAKUPCA OVJEREN PRED O.SUDOM U PODGORICI POD OV. BR. 27910/2009 OD 14.09.2009 GOD.
1545				1	Neplodna zemljišta	0:0	Morsko dobro
1545				2	Neplodna zemljišta	15/09/2010 0:0	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA UGOVORA O ZAKUPU BROJ 01-8193/1 ZAKLJUČENOG DANA 14.09.2009 GOD. IZMEDJU VLADE CRNE GORE, KAO ZAKUPODAVCA, NORTHSTAR D.O. OPODGORICA I EQUEST CAPITAL LIMITED, JERSEY BOND STREET, KAO ZAKUPCA OVJEREN PRED O.SUDOM U PODGORICI POD OV. BR. 27910/2009 OD 14.09.2009 GOD.





Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Mirjana Radusinović
RADUSINOVIĆ MIRJANA



ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ

POŠTARINA PLAĆENA
KOD POŠTE 85340 HERCEG NOVI

ПОВРАТНИЦА (ДОСТАВНИЦА) ЗА ЛИЧНО ДОСТАВЉАЊЕ

1-04-2020
85340

ПП бр. 02-3-332-UP1-142/2020

Адреса примаоца:

Предмет писмена:
УТУ

"NORTHSTAR" D.O.O.

од: 30. 03. 2020.

BULEVAR
DEBORŽA YASTIČKA 44

ЛИЧНА ДОСТАВА

51000 RODGORICA



AR

ИНСКОМ ОРГАНУ ХЕРЦЕГ НОВИ

T=01161



AR 18188588 5 ME