

NARUČILAC: Opština Herceg Novi

OBRAĐIVAČ: STRUKTURA, Podgorica

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo
za UP 122 i UP 168

Nacrt plana

**Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo
za UP 122 i UP 168**

NACRT PLANA

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER,
URBANIZAM:

KSENIJA VUKMANOVIĆ, dipl.ing.arh

SAOBRAĆAJ:

SIMO MATOVIĆ, dipl.ing.gradj.

HIDROTEHNIKA:

ZDENKA IVANOVIĆ, dipl.ing.gradj.

ELEKTROENERGETIKA:

ALEKSANDAR VUČINIĆ, dipl.ing.el

TT INSTALACIJE:

DRAGICA VUJIČIĆ, dipl.ing.el

PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

VESNA JOVOVIĆ, dipl.ing.pejz.arh.

saradnik:

DEJAN PALIBRK, dipl.ing.arh.

DIREKTOR

Hanja Radinović Dedijer d.i.g.

Podgorica, novembar 2014. god.

S A D R Ž A J

TEKSTUALNI DIO

Opšta dokumentacija

- Rješenje o registraciji preduzeća STRUKTURA d.o.o.
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća STRUKTURA d.o.o.
- Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije
- Odluka o izradi ID DUP-a STARA BANJA – Igalo, za UP 122 i UP 168
- Programski zadatak za izradu ID DUP-a STARA BANJA – Igalo, za UP 122 i UP 168
- Uslovi javnih preduzeća

Tehnicka dokumentacija

1. Opšti dio

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Povod i cilj izrade plana
- 1.3. Obuhvat i granice plana

2. Dokumentaciona osnova

- 2.1. Izvod iz PPO Herceg Novi
- 2.2. Izvod iz važećeg DUP-a Stara Banja – Igalo, Herceg Novi

3. Analiza postojećeg stanja

- 3.1. Prirodni uslovi
- 3.2. Stvoreni uslovi – izgradjenost prostora

4. Plan

- 4.1. Prostorna organizacija
- 4.2. Namjena površina
- 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
- 4.4. Mjere zaštite od elementarnih I drugih nepododa
- 4.5. Mjere zaštite od požara
- 4.6. Uklanjanje komunalnog otpad

5. Uslovi za uređenje prostora

- 5.1. Parcelacija
- 5.2. Regulacija I nivelacija
- 5.3. Urbanisticko – tehnicki uslovi za izgradnju objekata
- 5.4. Uslovi za zastitu i unapredjenje zivotne sredine

6. Plan infrastrukture

- 6.1. Saobraćaj
- 6.2. Energetska infrastruktura
- 6.3. Elektronske komunikacije
- 6.4. Hidrotehnička infrastruktura
- 6.5. Pejzažna arhitektura

GRAFIČKI PRILOZI

00	Ovjerena topografsko katastrska podloga	1:250
01	Topografsko katastrska podloga sa granicom zahvata – UP 122	1:1000
01a	Topografsko katastrska podloga sa granicom zahvata – UP 168	1:1000
02	Izvod iz važećeg DUP-a Stara Banja – Igalo – UP 122	1:1000
02a	Izvod iz važećeg DUP-a Stara Banja – Igalo – UP 168	1:500
03	Analiza postojećeg stanja – UP 122	1:1000
03a	Analiza postojećeg stanja – UP 168	1:500
04	Plan namjene površina – UP 122	1:1000
04a	Plan namjene površina – UP 168	1:500
05	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije - UP 122	1:1000
05a	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije - UP 168	1:500
06	Plan saobraćajne infrastrukture - UP 122	1:1000
06a	Plan saobraćajne infrastrukture - UP 168	1:500
07	Plan hidrotehničke infrastrukture - UP 122	1:1000
07a	Plan hidrotehničke infrastrukture - UP 168	1:500
08	Plan elektroenergetske infrastrukture - UP 122	1:1000
08a	Plan elektroenergetske infrastrukture - UP 168	1:500
09	Plan elektronskih komunikacija - UP 122	1:1000
09a	Plan elektronskih komunikacija - UP 168	1:500
10	Plan pejzažne arhitekture - UP 122	1:1000
10a	Plan pejzažne arhitekture - UP 168	1:500



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA Privrednog Suda u Podgorici

Registarski broj
Matični broj

5-0344990/ 008
02640503

Datum promjene podataka: 05.09.2011

"STRUKTURA" DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA I INŽENJERINGA I KONSALTINGA PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti, sjedišta i adrese

Datum zaključivanja ugovora:	15.01.2007	Datum izmjene Statuta:	05.09.2011
Datum donošenja Statuta:	15.01.2007	Mjesto:	PODGORICA
Adresa obavljanja djelatnosti:	13. JULA B.B. - ZGRADA ČELEBIĆ	Sjedište:	PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	13. JULA B.B. - ZGRADA ČELEBIĆ		
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje		

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine: bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala: bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:
HANJA DEDIJER RADINOVIĆ-0905963215218

Adresa:
UL. SERDARA JOLA PILETIĆA BR. 6 PODGORICA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:
Hanja Dedi jer Radinović - 0905963215218

Adresa:
UL. SERDARA JOLA PILETIĆA BR. 6 PODGORICA

Izvršni direktor - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 09.09.2011.god.

REGISTRATOR
Valentina Marković
Valentina Marković
Strana 1 od 1



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201- 10161/1
Podgorica, 15.12. 2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu D.O.O. "Struktura", iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

D.O.O. "STRUKTURA" iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 11.12.2008.godine, D.O.O. "Struktura" iz Podgorice, tražilo je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslove propisane tim zakonom.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da D.O.O. "Struktura" iz Podgorice, ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTAR

Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1125/06-2
Podgorica, 05.04.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh.iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1256/06
Podgorica, 15.05.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Simeuna Matovića, dipl.ing.građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Simeun Matović dipl.ing.građ. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj: 05-1256/06 od 04.04.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Simeuna Matovića dipl.ing.građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer, saobraćajni smjer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:

- Simeun Matović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-5
Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Zdenke Ivanović, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Ivanović Zdenka, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 14.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ivanović Zdenke, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer hidrotehnike,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velić Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj:01- 911/3
Podgorica, 25.12.2012. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu mr Aleksandra S. Vučinića, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izdavanje licence za planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A

planera

Mr ALEKSANDRU S. VUČINIĆU, dipl.inž.el. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA u dijelu elektro-instalacija jake struje.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-911/1 od 19.12.2012. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se mr Aleksandar S. Vučinić, dipl.inž.el. iz Podgorice, za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08 i 34/11) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Sl. list CG“, br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu elektrotehničke struke- smjer energetika;
- da je oslobođen od polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Aksentijević

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE

Prof. dr Branimir Glavatović, dipl.inž.geol.

Glavatović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-4181/06
Podgorica, 09.11.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Dragice Vujičić, dipl.ing.el., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrdjuje se da Dragica Vujičić, dipl.ing.el. iz Nikšić, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-4181/06 od 26.10.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Dragice Vujičić, dipl.ing.el., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer elektrotehnike,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

Dostaviti:

- Dragici Vujičić
- inspektoratu za urbanizam
- a/a



POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-2388/06
Podgorica, 29.06.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Vesne Jovović, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Vesna Jovović, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj: 05-2388/06 od 26.06.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Vesne Jovović, dipl.ing.pejz.arh. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer šumarstva za pejzažnu arhitekturu
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:

- Vesna Jovović
- inspektor za urbanizam
- a/a



ПОМОЋНИК МИНИСТРА
Maja Velimirović Petrović

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 31. stav 3. Statuta Opštine Herceg Novi, („Sl. list RCG“, opštinski propisi, broj 15/04, 31/06, 14/07, i „Sl. list CG, opštinski propisi“ 16/09, 16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKU

o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“ za UP 122 i UP 168

Član 1.

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu – Planski dokument).

Član 2.

Područje za koje se izrađuje Planski dokument je definisano Programskim zadatkom br. 01-1- 899/14 od 27.06.2014.godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3.

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Planskog dokumenta je Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi, tj. organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora.

Član 4.

Finansijska sredstva potrebna za izradu Planskog dokumenta obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

Član 5.

Plan se izrađuje za period od pet godina.

Član 6.

Rok za izradu Nacrta Planskog dokumenta je 45 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Planskog dokumenta je 30 dana od završetka javne rasprave.

Član 7.

Planskim dokumentom, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda i zakonskom regulativom, razrađuje se urbano područje – područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera. Namjena se određuje za izgradnju stambenog kompleksa sa sadržajima centralnih djelatnosti. Uslov je očuvanje i unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja i obezbjeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu CG – opštinski propisi.

Broj : 01-1-899/14

Herceg Novi, 27.06.2014.godine



Obrazloženje

Prostorni plan Opštine Herceg Novi je predmetno urbano područje odredio za područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera (stanovanje, turistički kapaciteti i kapaciteti urbanih funkcija) uz maksimalno očuvanje postojećih i kreiranju novih kvalitetnih zelenih površina i otvorenih urbanih prostora.

Detaljnim urbanističkim planom „Stara Banja – Igalo“ predmetno područje je zamišljeno kao funkcionalna organizacija prostora, koja treba da omogući distribuciju sadržaja, afirmaciju ambijentalnih i arhitektonskih vrijednosti naselja, uređenja i opremanje građevinskog fonda, javnih površina, poprečnih komunikacija i tehničke infrastrukture, vodeći računa o očuvanju zelenog fonda i uslovima zaštite životne sredine.

Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa inicijativom za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, gdje bi se pri izradi novog planskog rješenja za isti prostor implementirale smjernice za uređenje prostora iz Prostornog plana Opštine, u cilju investiranja u stambene komplekse sa sadržajima centralnih djelatnosti, stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave tj. Predsjednika Opštine.

Godišnjim programom uređenja prostora Opštine Herceg Novi, u ovom planskom periodu predviđeno je da se na osnovu iskazanih potreba i prioriteta korisnika prostora može pristupiti izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, a u skladu sa članom 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Iz navedenih razloga se predlaže donošenje Odluke o izradi, što je u skladu sa Zakonom, i u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, u ovom slučaju Predsjednika Opštine.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“
za UP 122 i UP 168

Herceg-Novi, jun 2014. godine

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu planskog dokumenta: Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“ za UP 122 i UP 168 – Opština Herceg-Novi, sadržan je u članu 26 i 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja - Igalo“ za UP 122 i UP 168 (u daljem tekstu - planskog dokumenta).

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument obuhvata sledeće kat.parc.: 268/1, 268/2, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6, 268/7, dio 269, dio 350/1 K.O.Sutorina (lokacija I) i 344, dio 345, dio 350/2 K.O. Sutorina (lokacija II), a sve unutar granica definisanih kordinatama sledećih graničnih tačaka:

KORDINATE GRANIČNIH TAČAKA ZAHVATA PLANA	
Y	X
LOKACIJA I – UP 122	
6541606.79	4700902.45
6541612.25	4700901.55
6541628.27	4700895.85
6541641.20	4700886.72
6541653.67	4700878.03
6541665.81	4700869.44
6541662.78	4700863.43
6541658.83	4700857.54
6541655.89	4700852.08
6541652.61	4700846.37
6541650.72	4700843.25
6541640.98	4700827.37
6541637.95	4700821.92
6541630.99	4700814.74
6541624.65	4700806.93
6541615.34	4700798.97
6541614.69	4700798.00
6541613.14	4700797.71
6541605.11	4700795.81
6541599.98	4700794.79
6541587.40	4700794.95
6541567.78	4700796.53
6541557.91	4700798.84
6541560.68	4700805.15
6541576.42	4700839.67
6541578.12	4700843.61
6541584.43	4700857.76
6541585.24	4700859.01
6541589.40	4700868.37
6541593.65	4700876.98
LOKCIJA II – UP168	
6541901.01	4700464.13
6541902.05	4700464.46
6541909.30	4700466.97
6541920.14	4700470.56
6541926.08	4700470.92
6541930.19	4700471.06
6541933.06	4700471.17
6541931.90	4700462.51
6541930.72	4700453.20
6541929.53	4700443.05
6541928.34	4700432.89
6541916.20	4700445.02
6541915.61	4700445.96
6541908.54	4700454.75
6541904.68	4700464.32

Površina zahvata plana: LOKACIJA I – cca 6528 m² (0,653 hektara) i LOKACIJA II – cca 653 m² (0,653 hektara), tj. ukupna površina zahvata cca 0,72 ha.
Sastavni dio ovog programskog zadatka je i skica sa prikazom zahvata Plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su na osnovu sledeće važeće planske dokumentacije:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG", br. 24/08).
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine ("Sl. list CG op.p.", br. 07/09).
- Detaljni urbanistički plan „Stara Banja – Igalo“ ("Sl. list CG op.p.", br. 07/12).

IV OBRAZLOŽENJE

Prostorni plan Opštine Herceg Novi je predmetno urbano područje odredio za područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera (stanovanje, turistički kapaciteti i kapaciteti urbanih funkcija) uz maksimalno očuvanje postojećih i kreiranju novih kvalitetnih zelenih površina i otvorenih urbanih prostora.

Detaljnim urbanističkim planom „Stara Banja – Igalo“ predmetno područje je zamišljeno kao funkcionalna organizacija prostora, koja treba da omogući distribuciju sadržaja, afirmaciju ambijentalnih i arhitektonskih vrijednosti naselja, uređenja i opremanje građevinskog fonda, javnih površina, poprečnih komunikacija i tehničke infrastrukture, vodeći računa o očuvanju zelenog fonda i uslovima zaštite životne sredine.

Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa inicijativom za pokretanje izrade izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, gdje bi se pri izradi novog planskog rješenja za isti prostor implementirale smjernice za uređenje prostora iz Prostornog plana Opštine, u cilju investiranja u stambene komplekse sa sadržajima centralnih djelatnosti, stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi, što je prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave tj. Predsjednika Opštine.

Godišnjim programom uređenja prostora Opštine Herceg Novi, u ovom planskom periodu predviđeno je da se na osnovu iskazanih potreba i prioriteta korisnika prostora može pristupiti izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP122 i UP 168, a u skladu sa članom 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Iz navedenih razloga se predlaže donošenje Odluke o izradi, što je u skladu sa Zakonom, i u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, u ovom slučaju Predsjednika Opštine.

V CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, a shodno važećoj planskoj dokumentaciji širih i užih teritorijalnih cjelina, potrebno je naći najbolje rješenjem kojim će se definisati novi uslovi za uređenje prostora, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu vodeći računa o zaštiti životne sredine.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti sledeći planski pristup:

- Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke iz Prostornog plana Crne Gore, Prostornog plana Opštine Herceg Novi za period do 2020. godine, Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ i razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa – razvojna dokumenta i deklarirana razvojna opredjeljenja;
- Kreirati rješenja u kontekstu i u skladu sa Prostornim planom Opštine, i pozitivnom zakonskom regulativom;
- Sagledati, analizirati i implementirati ulazne podatke i uticaje iz ostale relevantne planske dokumentacije;
- Analizirati uticaje kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- Izvršiti analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);
- Izvršiti analizu kapaciteta, potencijala i ograničenja konkretne lokacije;
- Analizirati i ocijeniti mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Planski dokument treba da sadrži širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora saglasno sadržaju i nivou izrade definisanim za izradu detaljnog urbanističkog plana. Prilikom izrade planskog dokumenta poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13), ostale zakonske regulative, te odgovarajućih podzakonskih akata (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG", br. 24/10) i sl.).

VII PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- A. GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA I PARCELACIJA
- B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA
- C. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA
- D. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA
- E. PEJZAŽNA ARHITEKTURA
- F. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA
- G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE
- H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI
- I. NAČIN, FAZE I DINAMIKU REALIZACIJE

A. GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA I PARCELACIJA

Planski dokument mora biti urađen na ažurnoj geodetskoj podlozi sa jasno označenim granicama parcele, postojećim objektima, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama. Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

B. SADRŽAJI U PROSTORU I NAMJENA POVRŠINA

Unutar zahvata definisanog Odlukom o izradi, a za koji će se šira provjera urbanizacije izvršiti na osnovu utvrđenog kapaciteta prostora i mogućnostima za gradnju, i na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, treba planirati stambene komplekse koji će biti predmet detaljne razrade sa sljedećim opredjeljenjima:

- planirati izgradnju stambenog kompleksa sa sadržajima centralne djelatnosti;
- namjenu predmetnog prostora planirati kao stanovanje srednjih gustina (mješovito), sa max. parametrima na nivou urbanističke parcele:
 - Indeks pokrivenosti 0.4
 - Indeks izgrađenosti 1.2
 - Maksimalan broj nadzemnih etaža 4
- funkcionisanje stambenog kompleksa potrebno je obezbjediti planiranjem odgovarajućih sadržaja u stambenim objektima za zadovoljenje zajedničkih potreba stanovništva (trgovina, usluge i sl. shodno važećem Pravilniku), a sve prema odgovarajućem normativima. U cilju zaštite sredine i uslova stanovanja, u stambenom kompleksu ne mogu se obavljati poslovne djelatnosti koje svojim štetnim uticajima ugrožavaju stanovanje.
- voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje naslijeđene iz šireg okruženja, naročito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosno prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat treba staviti na arhitekturu, poštovanju morfologije terena, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekta.
- uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent, prvi i osnovni kriterijum kojega se trebaju pridržavati projektanti ili planeri prilikom planiranja ovog prostora. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnika.

C. NIVELACIJA, REGULACIJA I PARCELACIJA

Za početak izrade plana neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plansku dokumentaciju raditi u analognom i digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Po pravilu primijeniti princip jedna urbanistička parcela-jedan objekat. Urbanističke parcele jasno definisati numeracijom. Pri formiranju urbanističkih parcela poštovati uslove definisane Prostornim planom Opštine (3.1.7 *Urbanistička parcela u građevinskom području naselja*).

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na validnoj geodetskoj podlozi kako bi se deformacije svele na minimum. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti prikazan na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističkih parcela.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi i Pravilnika.

D. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Primarni saobraćaj rješavati prema smjernicama Prostornog plana opštine Herceg Novi i Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“.

Saobraćaj unutar planskog zahvata rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati prema standardima i rešenjima iz PPO i DUP-a „Stara Banja – Igalo“, odnosno druge zakonske regulative za ovakve vrste namjena, uz obavezu parkiranja i garažiranja unutar urbanističkih parcela. Za poslovne objekte u veličini koja nije manja od 30% korisne površine objekta.

Pješački i biciklistički saobraćaj rješavati unutar zona i povezati sa postojećim pravcima iz kontaktnog područja.

Svim objektima u kompleksu mora biti omogućen kolski pristup u slučaju potrebe (akcidenti, servisiranje itd.). Ne mogu se planirati i graditi objekti koji nemaju omogućen kolski pristup.

Objektima nije dozvoljen prilaz kolima preko zelenih površina i otvorenih uređenih površina (trgovi, pjacete i sl.).

Neophodno je obezbijediti odgovarajući broj podužnih i poprečnih veza u okviru kompleksa.

Minimalna širina kolovoza povezujućih saobraćajnica mora da omogući dvosmerni saobraćaj i iznosi 5,5 m.

U okviru naselja potrebno je predvidjeti mrežu komunikacija za lica sa posebnim potrebama.

U dubini od 10m od regulacione linije puta potrebno je utvrditi pojas zaštitnog putnog zemljišta.

U zaštitnom pojasu puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija, toplovod, železnička pruga i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i saglasnosti upravljača javnog puta.

Radi zaštite puteva od spiranja i odronjavanja, potrebno je, ako priroda zemljišta dopušta, obezbediti kosine useka, zaseka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemljištu tzv. "bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, šibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugrožava preglednost puta.

Duž puteva potrebno je obezbijediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje saobraćajnih površina su definisani odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu opštine, kao takvi su obavezujući i predstavljaju sastavni dio ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja ovog planskog dokumenta, kao i Zakona o putevima.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planskim dokumentom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog kompleksa, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni državni organi, institucije i preduzeća.

Primenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi, Pravilnika i DUP-a "Stara Banja – Igalo".

E. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planom treba predvidjeti:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode.

F. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Planski dokument, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.
- režim zaštite kulturne baštine, odnosno graditeljskog nasleđa, ukoliko je ima;
- režim zaštite životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata ozelenjavanja;
- smjernice za primjenu energetske efikasnosti;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda.

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primjerenim području Boke Kotorske. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i neposrednim okruženjem.

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora su definisani Odredbama, pravilima i normativima u Prostornom planu Opštine, i to:

- formiranje urbanističkih parcela,
- urbanistička parcela i okućnica,
- prilaz urbanističkoj parceli,
- uslovi uređenja prostora,
- regulaciona i građevinska linija,
- udaljenost osnove objekta od granice parcele,

- ukupna bruto građevinska površina objekta,
- visina objekta, suteran i podrum,
- potkrovlje i visina nadzidka, visina objekta,
- oblikovanje objekta,
- krov objekta,
- istak vijenca objekta,
- uređenje parcele,
- živice, ograde, vrtovi, kiosci i pokretne naprave.

Svi uslovi navedeni i definisani u PPO i DUP-a "Stara Banja – Igalo" su sastavni dio ovog programskog zadatka i na odgovarajući način moraju biti ugrađeni u rješenja na planiranoj površini.

G. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Poseban kulturni i simbolički značaj ima more, tj. morski akvatorijum Opštine, tako da njegovo očuvanje, zaštita i održiva upotreba imaju prioritet u odnosu na ostale upotrebe.

U slučaju da na predmetnoj lokaciji postoje evidentirani spomenici kulturne baštine, arheološki lokaliteti ili bilo koja druga spomenička vrednost, takvi objekti moraju biti zaštićeni, granica zaštitnog pojasa definisana, i mjere zaštite, očuvanja i korišćenja definisane.

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog nasleđa obuhvataju i potencijalne i arheološke nalaze ili lokalitete do sada neevidentirane. Ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja i do konačnog nalaza obustaviti svaku dalju aktivnost i radove na predmetnoj lokaciji. Nakon dobijenih rezultata ispitivanja, postupiće se u skladu sa zakonskom regulativom koja ovu materiju reguliše.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite kulturnog nasleđa. Navedeni materijal će biti sastavni deo elaborata.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

H. MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI

Planiranim rješenjima obezbijediti očuvanje, unaprijeđivanje i zaštitu pejzaža, i utvrditi mjere za sprječavanje devastacije prirodnih odlika pejzaža. Planiranim rješenjima spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, i posebno voditi računa o:

- što manjem uzimanju novih prostora za potrebe izgradnje, pri čemu 70% ukupne površine mora biti najmenjeno slobodnim, neizgrađenim površinama;
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija;
- zaštiti mediteranske vegetacije i in situ kultura, i očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz saobraćajnice, šetališta i pristane;
- zabrane izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje;
- izboru biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina zasnovan na ekološkim karakteristikama područja.

Posebnu pažnju obratiti na eventualno prisustvo makije, i sprovesti mjere maksimalnog očuvanja makije u obliku parkovskih površina ili zelenih tampon zona.

Primjenjivati i ostale standarde iz PPO Herceg Novi.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode. Navedeni materijal će biti sastavni deo elaborata.

I. EKONOMSKA ANALIZA, NAČIN, FAZE I DINAMIKA REALIZACIJE

Posebnu ekonomskom analizom treba:

- opisati ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i ekonomskom kontekstu;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz raznih scenarija izgradnje;
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljivost socio-ekonomskih pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;

Procijeniti investicionu vrijednost te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

- Ocjena prirodnih (hidroloških, geoloških i dr.) , stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničavanja za planiranje prostora;
- Obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- Namjena površina, objekata i slobodnih površina;
- Programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- Ekonomsko demografska analiza;
- Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- Mreža infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekta;
- Smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora;
- Smjernice za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- Strateška procjena uticaja na životnu sredinu;
- Režim zaštite kulturne baštine;
- Režim i mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terensa;
- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- Smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta (način, faze i dinamika realizacije plana);
- Ekonomsko-tržišna projekcija.

C. SEPARAT SA URBANISTIČKO – TEHNIČKIM USLOVIMA

Na osnovu člana 29 stav 2 i 62 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) sastavni dio planskog dokumenta je i Separat sa urbanističko - tehničkim uslovima.

VIII OBAVEZE OBRADIVAČA

Obradivač planskog dokumenta će, nadležnom organu, koje je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sledeće faze:

- Nacrt plana
- Predlog plana

Obradivač će, saglasno zakonu, dostaviti nacrt plana opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrta plana.

Obradivač je dužan da u predlog plana, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane nadležnih organa, a koja imaju uporišta u postojećoj planskoj dokumentaciji i PPO.

Predlog plana obradivač će dostaviti opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Obradivač je dužan da izradi Separat sa urbanističko tehničkim uslovima u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Po donošenju predmetnog planskog dokumenta obradivač plana će isti dostaviti nosiocu pripremnih poslova, u skladu sa važećim Pravilnikom, kao i Separat sa UTU, koji će objaviti na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Herceg Novi, 27.06.2014.godine.

Br: 01-1-899/14

PREDSJEDNIK OPŠTINE
Milan Vajagić

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se pojedine cijeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima.

VII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Sadržaj, obim i nivo obrade plana treba dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i važećih Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ br. 24/10), i Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“ br. 63/11 i 47/12), kao i premu Uputstvu za primjenu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Obradivač planskog dokumenta će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sledeće faze:

- Nacrta plana (3 primjerka u analognoj i 6 digitalnoj formi)
- Predlog plana (2 primjerka u analognoj i 2 u digitalnoj formi)
- Plan (Prema važećem Pravilniku)

A. GRAFIČKI DIO

I Grafički prilozi za dio plana koji predstavlja generalni koncept

- 1) Topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom planskog dokumenta izdatu i ovjerenu od strana nadležnog organa uprave;
- 2) Izvod iz planskog dokumenta višeg reda – PPO 1:10.000;
- 3) Generalni koncept – šira provjera izgradnje na predmetnom području, razmjera 1:2500 (1:1000);
- 4) Generalni koncept organizacije prostora i namjene površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:2500 (1:1000);
- 5) Analiza i ocjena postojećeg stanja sa planom oblika intervencija, razmjera 1:2500 (1:1000);
- 6) Postojeći primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:2500 (1:1000);

II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:1000

- 7) Geodetska podloga sa granicom zahvata;
- 8) Detaljna namjena površine;
- 9) Fizička struktura i namjena objekta – uslovi uređenja prostora (postojeća i planirana)
- 10) Plan parcelacije, nivelacije i regulacija za sve vrste objekata;
- 11) Plan uređenja otvorenih površina i ozelenjavanja sa nivelacionim i regulacionim rješenjima;
- 12) Trase i objekti infrastrukturnih mreža;
 - saobraćaj;
 - hidrotehnička infrastruktura;
 - elektroenergetski sistem – infrastruktura;
 - komunalni servisi – sadržaj;
 - telekomunikacioni sistem.

B. TEKSTUALNI DIO

(Tekstualni dio planskog dokumenta treba da sadrži: uvodni dio, analitički dio, opšte i posebne ciljeve, planirano rješenje i smjernice za sprovođenje plana):

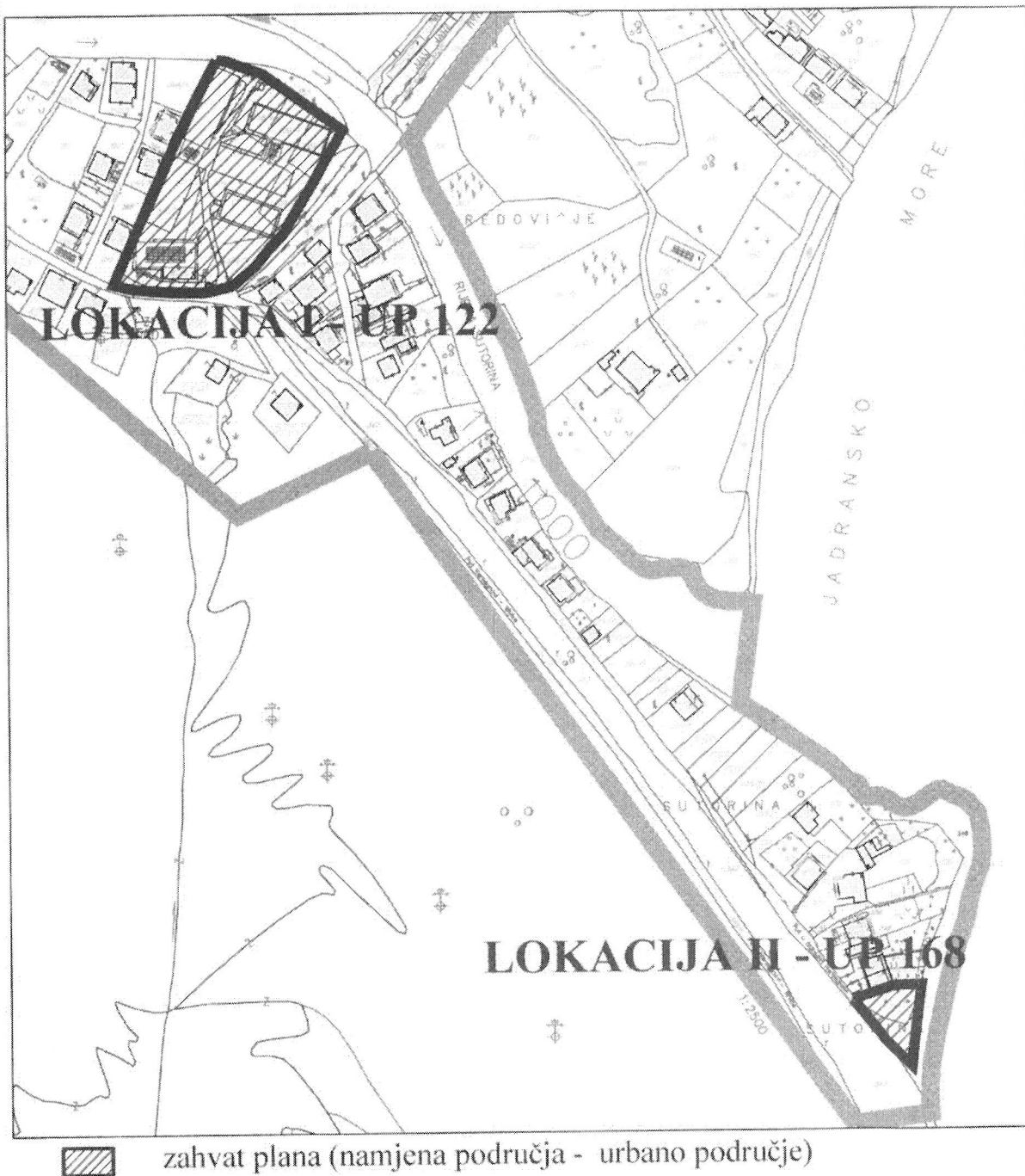
- Izvod iz planova višeg reda;
- Opis lokacije i granice područja za koji se donosi plan;
- Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- SWOT analiza sa ocjenom postojećeg stanja;
- Analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;

Broj: 01-1-899/14

Grafički prilog uz Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Stara Banja - Igalo" za UP122 i UP168, Opština Herceg Novi

Skica zahvat plana

R 1:2500



K.O. Sutorina



Elektroprivreda Crne Gore AD
Nikšić
Vuka Karadžića 2
81 400 Nikšić
Republika Crna Gora
tel: +382 83 204 000
fax: +382 83 214 260
www.epcg.com

FC Distribucija Podgorica
Elektrodistribucija H.Novi
Ul.X Hercegovačke 55
tel:+382 31 327 060
fax:+382 31 327 064
www.epcg.com
Br. 4141 – 1284/1
U H.Novom, 28.08.2014.godine.

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG-NOVI
Sekretarijat za prostorno planiranje
i izgradnju
/za Dragicu Damjanović/

Predmet: Odgovor na vaš dopis broj 02-3-351-103/2014 od 18.08.2014.g.
Izmjene i dopune DUP-a "Stara Banja-Igalo" za UP 122 i UP 168

Kako nismo upoznati sa vrstama i veličinama objekata koji će se graditi na predmetnom području nismo u mogućnosti da damo bilo kakve preciznije preporuke za budući razvoj elektrodistributivne mreže i elektroenergetskih objekata.

Na području koje je obuhvaćeno izmjenama i dopunama DUP-a "Stara Banja-Igalo" na lokaciji UP 122 nalazi se trafostanica MBTS Karaula, snage 630 kVA. Sa ove trafostanice priključeno je 180 potrošača, a maksimalno izmjereno opterećenje na njoj je 463 kW. Najbliže mjesto priključka za lokaciju UP 168 takođe je pomenuta trafostanica, nakon povećanja njenih kapaciteta.

Prilog: Situacija terena sa ucrtanom lokacijom trafostanice

S poštovanjem,

V.D. Direktor, *SS*



/Miodrag Milić, dipl.el.ing./

Dostaviti:

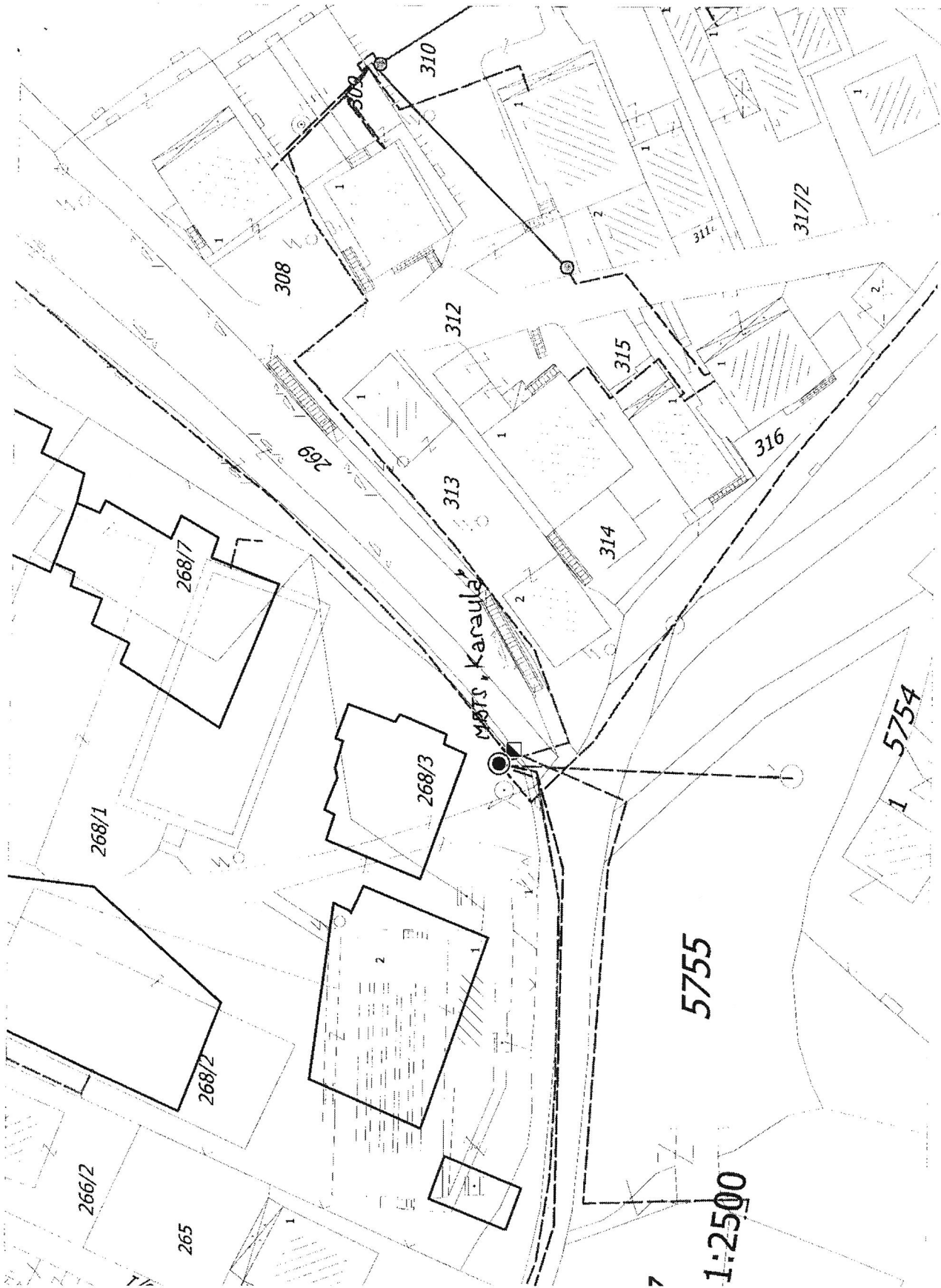
- Naslovu
- Grupi za investicije i priključenja
- A/a

02-3-351-103/2014-1/7				
Opis	Broj	Podpis	Opis	Broj

UT SEP 2014

Dragica





5755

1:2500

MATS, Karaula

266/2

265

268/1

268/2

268/7

268/3

269

308

310

312

313

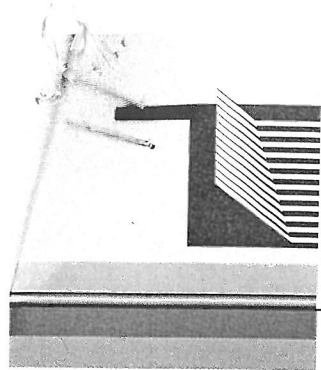
314

315

316

317/2

5754



CRNA GORA

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Примљено: 02-3-351-103/2014-1/10				
Орг. јединица	Број	Архивна шифра	Година	Значајност
	02-3-351-103/2014-1/10			

Dej 13

TEL. + 382 (0)20 406-700
FAX: + 382 (0)20 406-702
E-MAIL: ekip@ekip.me
www.ekip.me

Broj: 0404-4923/2
Podgorica, 01.09.2014. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZGRADNJU

HERCEG NOVI

Predmet: Podaci i preporuke za izradu planskog dokumenta - Izmjene i dopune DUP-a "Stara Banja - Igalo" za UP 122 i UP 168 u opštini Herceg Novi

Dopisom broj: 02-3-351-103/2014 od 18.08.2014.godine obavijestili ste ovu Agenciju da su u toku postupci radi donošenja planskog dokumenta - Izmjene i dopune DUP-a "Stara Banja - Igalo" za UP 122 i UP 168 u opštini Herceg Novi.

S tim u vezi tražili ste od ove Agencije podatke i preporuke za dalju razradu predmetnog planskog dokumenta.

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, planska dokumentacija, između ostalog, određuje urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora, trase infrastrukturnih mreža, smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata, tačke i uslove priključivanja objekata na infrastrukturne mreže. Prilikom izrade navedenog planskog dokumenata potrebno je uzeti u obzir kako postojeće stanje u pogledu elektronske komunikacione infrastrukture i usluga, tako i planiranje razvoja usluga u skladu sa trendovima u razvijenim društvima.

Takođe, pri izradi planskog dokumenta potrebno je poštovati odredbe sledećih priopisa, koji su doneseni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama:

- Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore" broj 83/09 i broj 61/11) i
- Pravilnik o graničnim vrijednostima parametra elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju ("Službeni list Crne Gore" broj 15/10).

S tim u vezi, Agencija smatra da je prilikom prezentovanja postojećeg stanja potrebno uzeti u obzir sledeće:

1. Operatore i usluge koje oni pružaju u granicama predmetnog planskog dokumenta. S obzirom da Agencija nema mogućnost geografskog lociranja kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture u odnosu na granice predmetnog planskog dokumenta, u Prilogu vam dostavljamo spisak svih operatora i usluga koje oni pružaju na teritoriji opštine Herceg Novi. Detaljne informacije koje se odnose na elektronsku komunikacionu infrastrukturu u granicama predmetnog planskog dokumenta potrebno je pribaviti od operatora navedenih u Prilogu;
2. Egzaktne podatke o broju instaliranih i aktivnih priključaka, broju korisnika pojedinih servisa, broju stanovnika u pojedinim delovima u poređenju sa prosjekom za CG i EU, kako bi planiranje budućeg stanja bilo zasnovano na realnim osnovama (broju i strukturi stanovništva, pokrivenosti teritorije i populacije, strategijama razvoja i sl.);

S tim u vezi, na osnovu podataka dobijenih od operatora 31.12.2013.godine, dajemo pregled trenutnog stanja elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Herceg Novi, koje treba uvrstiti u predmetni planski dokument.

Usluge fiksne telefonije pružaju 3 operatora i to:

- a) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 26 komutacionih čvorova:

HN TKC HERCEG NOVI	HN RSS IGALO	HN RSS MOKRINE	HN RSS SUTORINA
HN RSS ŽVINJE	HN RSS KAMENARI	HN RSS NJIVICE	HN RSS TOPLA
HN RSS BAOŠICI	HN RSS KAMENO	HN RSS PODI	HN RSS TOPLA2
HN RSS BIJELA	HN RSS KUMBOR	HN RSS RATIŠEVINA	HN RSS ZABRĐE
HN RSS BIJELA ŠKOLJKA	HN RSS KUTI	HN RSS ROSE	HN RSS ZELENICA
HN RSS DEBELI BRIJEG	HN RSS MELJINE*	HN RSS SAVINA	HN RSS ĐENOVICI
HN RSS GOMILA	HN RSS MOJDEZ		

U okviru fiksne mreže Crnogorskog Telekomu u funkciji su sledeći aktivni priključci:

Vrsta aktivnih priključaka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
PSTN (Public Switched Telephone Network)	9440	1357	10797
ISDN (Integrated Services Digital Network)	154	169	323
IMS (IP Multimedia Subsystem)	2870	148	3018
IP Centrex FTTx	35	8	43
Ruralni	95	1	96
Ukupno:	12594	1683	14277

- b) Mtel na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 53 aktivna fiksna telefonska priključka (38 za fizička i 15 za pravna lica) putem WiMAX (Worldwide Interoperability for Microwave Access) tehnologije;
- c) Pošta Crne Gore u svojim poslovnicama pruža uslugu javnih telefonskih govornica na sledećim lokacijama:

Pošta-lokacija	Broj PSTN govornica	Broj VoIP govornica	Broj instaliranih šaltera
Herceg Novi		3	
Zelenika	4		
Meljine	4		
Igalo		8	
Baošići		6	
Bijela		3	
Đenovići		4	
Ukupno	8	24	

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju 6 operatera, i to:

- a) Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 26 ADSL čvorova:

HN TKC HERCEG NOVI	HN RSS IGALO	HN RSS MOKRINE	HN RSS SUTORINA
HN RSS ŽVINJE	HN RSS KAMENARI	HN RSS NJIVICE	HN RSS TOPLA
HN RSS BAOŠIĆI	HN RSS KAMENO	HN RSS PODI	HN RSS TOPLA2
HN RSS BIJELA	HN RSS KUMBOR	HN RSS RATIŠEVINA	HN RSS ZABRĐE
HN RSS BIJELA ŠKOLJKA	HN RSS KUTI	HN RSS ROSE	HN RSS ZELENICA
HN RSS DEBELI BRJEG	HN RSS MELJINE	HN RSS SAVINA	HN RSS ĐENOVICI
HN RSS GOMILA	HN RSS MOJDEZ		

U okviru širokopojasnog pristupa Crnogorskog Telekoma u funkciji su sledeći aktivni priključci:

Vrsta ADSL priključka	Fizička lica	Pravna lica	Ukupno
ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line)	5177	538	5715
FTTH (Fiber To The Home)	165	18	183
Ukupno	5342	556	5898

- b) M-kabl na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 696 aktivnih priključaka (683 za fizička i 13 za pravna lica) putem KDS (Kablovski Distributivni Sistem) tehnologije;
- c) Mtel na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 103 aktivna priključka (79 za fizička i 24 za pravna lica) putem WiMAX tehnologije;
- d) WIMAX Montenegro na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 22 aktivna priključka (20 za fizička i 2 za pravna lica) putem WiMAX tehnologije;
- e) MNNews na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 2 aktivna priključka (pravna lica) putem WiMAX tehnologije;
- f) SBS Net Montenegro na teritoriji opštine Herceg Novi ima u funkciji 6 aktivnih priključaka (fizička lica) putem postojeće satelitske opreme.

Usluge fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Herceg Novi pruža Crnogorski Telekom preko WiFi (Wireless-Fidelity) tehnologije.

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju 3 operatera, i to:

- a) Telenor na teritoriji opštine Herceg Novi ima 15670 aktivnih SIM kartica.
- b) T-mobile na teritoriji opštine Herceg Novi ima 14902 aktivnih SIM kartica.
- c) M:tel na teritoriji opštine Herceg Novi ima 13283 aktivnih SIM kartica.

Usluge distribucije AVM sadržaja na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju 4 operatora, i to:

- a) Crnogorski Telekom ovu uslugu pruža za 4912 korisnika posredstvom IPTV (Internet Protocol Television) tehnologije;
- b) M-kabl ovu uslugu pruža za 1359 korisnika posredstvom KDS tehnologije;
- c) Total TV Montenegro ovu uslugu pruža za 2152 korisnika posredstvom DTH (Direct To Home) tehnologije;
- d) BBM ovu uslugu pruža za 1804 korisnika posredstvom MMDS (Multichannel Multipoint Distribution Service) tehnologije.

Prema podacima iz Monstata od poslednjeg popisa, opština Herceg Novi broji 30864 stanovnika i 11133 domaćinstava.

Shodno prethodno navedenim podacima od operatora i Monstata, primjenom uobičajne metodologije (koja je zasnovana na ukupnom broju stanovnika i ukupnom broju priključaka) dolazi se do sledećih rezultata:

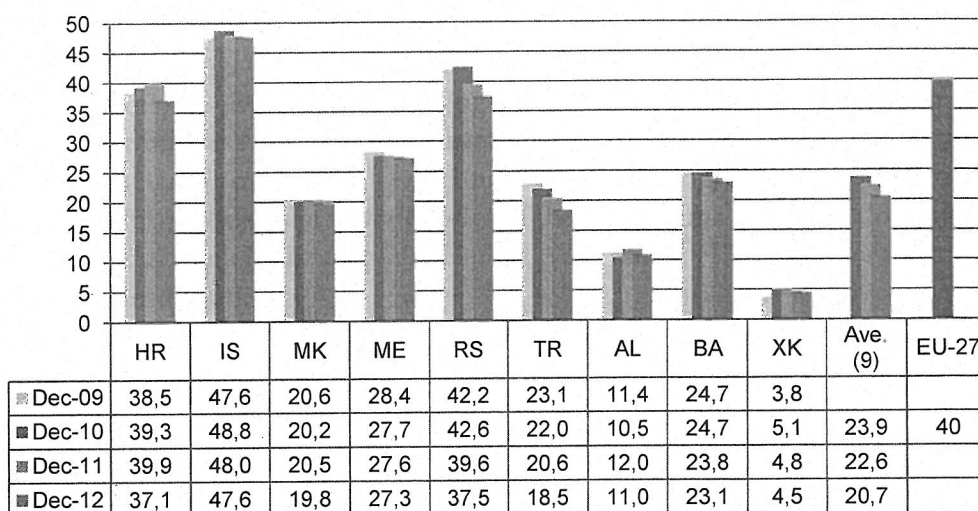
- penetracija fiksne telefonije u opštini Herceg Novi iznosi 46,53%;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Herceg Novi iznosi 21,80%.
- penetracija mobilne telefonije u opštini Herceg Novi iznosi 142,09%.

U cilju adekvatnog procenjivanja stepena razvoja elektronskih komunikacija u opštini Herceg Novi, za poređenje mogu poslužiti podaci o penetraciji fiksne i mobilne telefonije i fiksnog širokopojasnog pristupa za Crnu Goru i za nekoliko država koje su obuhvaćene Izveštajem Cullen International-a „*Enlargement countries monitoring report 4 – February 2014*”. Poređenje penetracije fiksne i mobilne telefonije, i fiksnog širokopojasnog pristupa za opštinu Herceg Novi sa prosjekom za Crnu Goru (Tabela 1), kao i prosjekom za posmatrane zemlje i prosjekom za EU-27 (Dijagram 1, Dijagram 2 i Dijagram 3 u nastavku), ukazuje da je:

- penetracija fiksne telefonije značajno iznad prosjeka u Crnoj Gori i iznad prosjeka u EU;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa zatno iznad prosjeka u Crnoj Gori ali ispod prosjeka u EU;
- penetracija mobilne telefonije ispod prosjeka u Crnoj Gori i iznad prosjeka u EU.

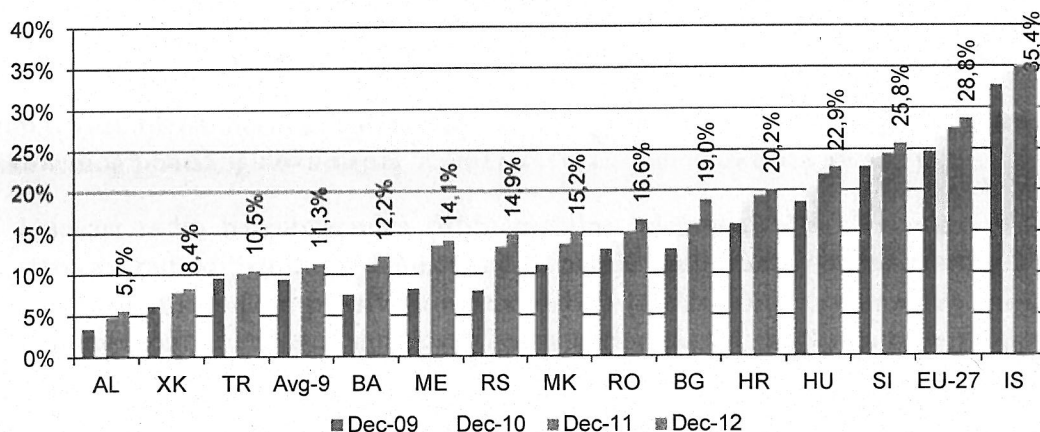
Penetracija fiksne telefonije u CG	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG	Penetracija mobilne telefonije u CG
27,3%	14,1%	159,5%

Tabela 1 : Penetracija fiksne i mobilne telefonije, fiksnog i mobilnog širokopojasnog pristupa za Crnu Goru.
Izvor: Cullen International-a „*Enlargement countries monitoring report 4 – February 2014*”.



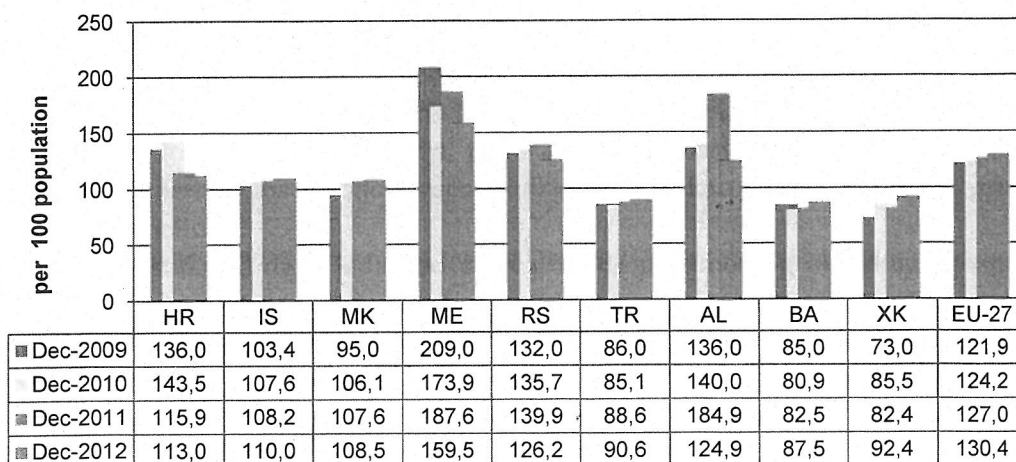
Dijagram 1: Penetracija fiksne telefonije

Izvor: Cullen International-a „Enlargement countries monitoring report 4 – February 2014“.



Dijagram 2: Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa

Izvor: Cullen International-a „Enlargement countries monitoring report 4 – February 2014“.



Dijagram 3: Penetracija mobilne telefonije

Izvor: Cullen International-a „Enlargement countries monitoring report 4 – February 2014“.

Međutim, ako se uzme u obzir da prosječno domaćinstvo u Herceg Novom broji 3 člana (što je iznad prosjeka EU), a da su usluge fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja zastupljene na nivou domaćinstva, značajan podatak je i penetracija ovih usluga izračunata po metodologiji koja uzima u obzir broj domaćinstava i broj priključaka za fizička lica (Tabela 2). Prema ovoj metodologiji:

- penetracija fiksne telefonije u opštini Herceg Novi iznosi 113,46%, što je znatno iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u opštini Herceg Novi iznosi 55,06%, što je iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija broja priključaka usluga distribucije AVM sadržaja u opštini Herceg Novi iznosi 91,86%, što je znatno iznad prosjeka u Crnoj Gori.

Penetracija fiksne telefonije u CG na nivou domaćinstava	Penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa u CG na nivou domaćinstava	Penetracija distribucije AVM sadržaja u CG na nivou domaćinstava
75,28%	40,87%	76,17%

Tabela 2 : Penetracija fiksne telefonije, fiksnog širokopojasnog pristupa i distribucije AVM sadržaja za Crnu Goru na nivou domaćinstva.

Izvor: Podaci prikupljeni od operatora 31.12.2013.

S tim u vezi, na isti način bi bilo korisno uraditi procjenu za prostor određen granicama predmetnog planskog dokumenta, a polazeći od karakteristika tog prostora.

3. Lokacije radio baznih stanica (RBS) mobilne telefonije, MMDS stanica, WiMAX stanica i radiodifuznih predajnika koji se nalaze na teritoriji opštine Herceg Novi i koje svojim signalom pokrivaju teritoriju koja je zahvaćena predmetnim planskim dokumentom, u Prilogu vam dostavljamo spisak baznih stanica na teritoriji opštine Herceg Novi.

Agencija smatra da planirano stanje treba da omogući dalji razvoj elektronske komunikacione infrastrukture, s tim u vezi predlažemo da za izradu predmetnog planskog dokumenta uzmete u obzir i sledeće:

1. Trebalo bi naglasiti da implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija treba da doprinesu bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini;
2. Trebalo bi istaknuti da je jedan od ciljeva izrade predmetnog planskog dokumenta planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima, kao i potrebe organa lokalne samouprave;

3. Trebalo bi naglasiti da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
4. Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora;
5. Trebalo bi prilikom planiranja javnih puteva, željezničke infrastrukture, aerodroma sa pripadajućom infrastrukturuom i lučke infrastrukture predvidjeti i kapacitete za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
6. Trebalo bi dati prednost korišćenju optičkih kablova u pristupnoj mreži, koji bi omogućavali korišćenje naprednijih servisa čije se pružanje tek planira;
7. Trebalo bi u kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i kućnim instalacijama predvidjeti kapacitete koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova;
8. Plan elektronske komunikacione mreže trebalo bi da je zasnovan na realizaciji planova operatora i na infrastrukturi koju bi lokalna samouprava mogla koristiti za svoje potrebe: povezivanje organa lokalne samouprave, video nadzor, telemetrijske tačke, informativni turistički punktovi i sl, čemu bi trebalo posvetiti posebnu pažnju. S tim u vezi potrebno je da se za planove proširenja elektronske komunikacione infrastrukture u predstojećem periodu obratite operatorima koji svoje usluge pružaju na teritoriji opštine Herceg Novi (u Prilogu dostavljamo spisak operatora za opštinu Herceg Novi);
9. Predmetni planski dokumenti bi trebalo da , shodno Strategiji razvoja informacionog društva 2012-2016, u narednom periodu promoviše prioritet razvoja širokopojsnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih);
10. Trebalo bi da predmetni planski dokumenti promoviše zajedničko korišćenje kapaciteta (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) od strane više operatora.

Takođe, prilikom izrade prostorno planskog dokumenta trebalo bi koristiti terminologiju u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama.

S poštovanjem,



IZVRŠNI DIREKTOR

Zoran Sekulić

Pegled infrastrukturnih operatora i servisa

Wednesday, May 30, 2012

2:37:02 PM

<i>Redni broj</i>	<i>Opština</i>	<i>Operator</i>	<i>Servisi</i>
1	Herceg Novi	Crnogorski Telekom	Usluge na fiksnoj lokaciji (telefonija, pristup Internetu (ADSL), distribucija TV i radio programa (IP TV), Fiksni bežični pristup internetu (WiFi), mobilne usluge
2	Herceg Novi	Telenor	Mobilne usluge, Fiksni bežični pristup internetu (WiFi)
3	Herceg Novi	Mtel	Mobilne usluge, Fiksni bežični pristup (WiMax), Fiksni bežični pristup internetu (WiFi)
4	Herceg Novi	BBM	Distribucija TV i radio programa (MMDS)
5	Herceg Novi	Total TV Montenegro	Distribucija TV i radio programa (DTH)
6	Herceg Novi	Radio difuzni centar	Zemaljska radio difuzija
7	Herceg Novi	MNNNews	Fiksni bežični pristup internetu (WiFi)
8	Herceg Novi	M-Kabl	Distribucija TV i radio programa i Internet (KDS)

8

ANTENSKI STUBOVI

OPŠTINA LOKACIJA

H.N. BOROVNIK

OPŠTINA

LOKACIJE

N. BOKOVIC

		Geografska širina osnove stuba (WGS84)	Geografska dužina osnove stuba (WGS84)	Nadmorska visina	Tip stuba	Dimenzije stuba
CT		42°32'52.58"N	018°27'20.19"E	880	Č. Rešetkasti	h=30m 3 str. l=150cm
Herceg Novi	TKC HERCEG NOVI	42°27'11.99"N	018°31'53.91"E	51	Č. Rešetkasti	h=5.415m 4 str. l=2.8m
Herceg Novi	SAVINA	42°27'12.20"N	018°32'25.90"E	80		
Herceg Novi	SPANJOLA	42°27'21.80"N	018°32'2.01"E	161	Cijevasti	h=16+4m
Herceg Novi	ZANJICE	42°24'31.81"N	018°34'19.39"E	174	Č. Rešetkasti	h=24m 3 str. l=270cm
Herceg Novi	HN - Autobuska stanica	42°27'13.37"N	18°32'1.16"E		Montažno – demontažni stub PK10	10m
Herceg Novi	Mojdež	42°28'39.85"N	018°29'55.00"E		rešetkasti	24m
Herceg Novi	Meljine	42°27'18.63"N	018°33'27.59"E		2 čelična fasadna stuba	6 m
Herceg Novi	Baošići	42°26'40"N	18°38'20"E		Čelični rešetkasti stub	30m
Herceg Novi	Kamenari	42°28'01"N	18°40'48"E		2 čelična fasadna stuba	4.0m
Herceg Novi	Igalo-Hotel Metalurg	42°27'34.10"N	018°31'07"E		2 čelična fasadna stuba	4 m
Herceg Novi	Poda	42°27'34.65"N	18°33'14.99"E		Montažni - demontažni stub	10m
Herceg Novi	Kamenari	42°27'35.77"N	18°40'51.84"E		pole mast (cijevasti)	H = 8+4 m
Herceg Novi	Šitnica (Krivošije)	42°32'48.71"N	18°27'42.66"E		tipa S-30 trougaoni rešetkasti	H = 30.0 m
Herceg Novi	Kobila	42°25'38.32"N	18°31'39.84"E		tipa S-30 trougaoni rešetkasti	H = 30.0 m
Herceg Novi	Luštica - Zabirde (Luštica)	42°24'35.52"N	18°36'48.14"E		pole mast (cijevasti)	H = 16+4 m
Herceg Novi	Debeli Brijeg	42°29'07.23"N	18°26'26.57"E	157.90	tipa S-36 trougaoni rešetkasti	H = 36.0 m
Herceg Novi	Vrbanja	42°32'46.12"N	18°30'55.06"E	1067.20	tipa S-36 trougaoni rešetkasti	H = 30.0 m

Opis stupa	Lokacija	Operator	Geografska širina osnove stupa (WGS84)	Geografska dužina osnove stupa (WGS84)	Nadmorska visina	Tip stupa	H = 7.0 m
Harceg Novi	Krčevica	TELENOR	42°31'25.66"N	18°29'0.93"E		Stub za rasvjetu	
Harceg Novi	Žvinje	RDC	42°26'50.3"N	018°29'37.5"E	263	kvadrat	33m
Harceg Novi	Lustica	RDC	42°24'35.44"	18°36'47.97"	584	kvadrat	30m
Harceg Novi	Lustica	RDC	42°24'35.44"	18°36'47.97"		kvadrat	8m

Ukupan broj: 22

Radio bazne stanice

Wednesday, May 30, 2012

2:36:20 PM

Opština	Lokacija	Operator	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina	Tip bazne stanice
Herceg Novi	Luštica	BBM	018°36'29.70"E	42°24'36.40"N	584	MMDS
Herceg Novi	Žvinje	BBM	019°30'11.20"E	42°26'27.50"N	155	MMDS
Herceg Novi	Borovik	CT	018°27'10.84"E	42°32'52.86"N	910	GSM
Herceg Novi	Debeli Brijeg	CT	018°27'23.78"E	42°28'52.79"N	67	GSM
Herceg Novi	Herceg Novi TKC	CT	018°31'53.96"E	42°27'10.56"N	43	GSM/UMTS
Herceg Novi	Hotel Metalurg	CT	018°30'46.88"E	42°27'33.91"N	8	GSM/UMTS
Herceg Novi	Kamenari	CT	018°40'26.00"E	42°27'44.38"N	0	GSM
Herceg Novi	Luštica	CT	018°36'33.56"E	42°24'35.27"N	580	GSM
Herceg Novi	Savina	CT	018°32'24.06"E	42°27'11.95"N	84	GSM/UMTS
Herceg Novi	Španjola	CT	018°32'1.77"E	42°27'24.47"N	157	
Herceg Novi	Žanjice	CT	018°34'19.48"E	42°24'31.83"N	174	GSM
Herceg Novi	Žvinje	CT	018°29'36.89"E	42°26'50.39"N	278	GSM/DCS1800
Herceg Novi	HN01 Luštica	MTEL	018°36'29.61"E	42°24'36.81"N	577	GSM/DCS-1800/UMTS/FWA
Herceg Novi	HN02 Žvinje	MTEL	018°29'37.70"E	42°26'50.19"N	272	GSM/DCS-1800/UMTS/FWA
Herceg Novi	HN03 Kamenari	MTEL	018°40'33.57"E	42°27'35.98"N	8	GSM/UMTS
Herceg Novi	HN05 HN-Autobuska Stanica	MTEL	018°32'19.89"E	42°27'13.38"N	87	GSM/DCS-1800/UMTS
Herceg Novi	HN06 Mojdež	MTEL	018°29'55.00"E	42°28'39.85"N	211	GSM/UMTS
Herceg Novi	HN07 Meljine	MTEL	018°33'27.59"E	42°27'18.63"N	10	GSM/UMTS
Herceg Novi	HN08 Bijela	MTEL	018°39'23.00"E	42°27'12.00"N	23	GSM/UMTS
Herceg Novi	HN09 Baošići	MTEL	018°38'00.18"E	42°26'40.68"N	54	GSM/UMTS
Herceg Novi	HN11 HN-MTEL poslovnica	MTEL	018°32'26.00"E	42°27'02.00"N	12	GSM
Herceg Novi	HN12 Igalo-Hotel Metalurg	MTEL	018°30'46.79"E	42°27'34.10"N	9	GSM/DCS-1800/UMTS
Herceg Novi	HN15 Igalo 2	MTEL	018°30'51.00"E	42°27'46.00"N	65	GSM/UMTS
Herceg Novi	HN16 Podi	MTEL	018°33'32.33"E	42°27'35.13"N	168	GSM
Herceg Novi	HN17 Sitnica	MTEL	018°27'19.78"E	42°32'52.89"N	876	GSM
Herceg Novi	Žvinje	RDC	18°29'37.7"	42°26'50.2"		UHF/VHF/Link
Herceg Novi	Luštica	RDC	18°36'47.97"	42°24'35.44"		
Herceg Novi	Kuta-Nova	RDC	18°34'24.6"	42°27'20.4"		
Herceg Novi	Bijela Posta	TELENOR	018°39'20.00" E	42°27'01.00"N		GSM

	<i>Lokacija</i>	<i>Operator</i>	<i>Geografska dužina</i>	<i>Geografska širina</i>	<i>Nadmorska visina</i>	<i>Tip bazne stanice</i>
Novi	Debeli Brijeg	TELENOR	018°26'44.40"E	42°29'06.44"N		GSM/DCS1800
Novi	Hotel Metalurg	TELENOR	018°30'57.59"E	42°27'31.80"N		DCS1800
Novi	Igalo	TELENOR	018°30'50.28"E	42°27'26.48"N		GSM/DCS1800/UMTS
Herceg Novi	Kamenari	TELENOR	018°40'51.81"E	42°27'35.76"N		GSM
Herceg Novi	Krašici	TELENOR	018°35'15.70"E	42°25'21.25"N		GSM/DCS1800
Herceg Novi	Kruševica	TELENOR	018°29'00.93"E	42°31'25.66"N		GSM
Herceg Novi	Meljine	TELENOR	018°33'44.86"E	42°27'17.56"N		GSM/UMTS
Herceg Novi	Njivice	TELENOR	018°31'39.84"E	42°25'38.32"N		GSM/DCS1800/UMTS/FWA
Herceg Novi	Obostnik	TELENOR	018°36'48.14"E	42°24'35.52"N		GSM
Herceg Novi	Obostnik_new	TELENOR	018°36'46.27"E	42°24'36.24"N		GSM
Herceg Novi	Savina	TELENOR	018°32'43.40"E	42°27'11.67"N		GSM/DCS1800/UMTS
Herceg Novi	Vrbanja	TELENOR	018°30'55.06"E	42°32'46.12"N		GSM

Ukupan broj: 41



Zgrade

Wednesday, May 30, 2012

2:36:06 PM

Operator	Opština	Lokacija	Naziv objekta	Geografske koordinate	Ukupna površina	Spratnost
	Herceg Novi	Njegoševa 47	HN TKC HERCEG NOVI		1224	1P+P1+P2
	Herceg Novi	Sutorinsko polje, Sutorina bb	HN RSS SUTORINA		72	P
CT	Herceg Novi	Bijela bb	HN RSS BIJELA		161	P
CT	Herceg Novi		HN RSS NJIVICE		25	P
CT	Herceg Novi	Kamenari bb	HN RSS KAMENARI		13	P
CT	Herceg Novi	Baošići bb	HN RSS BAOŠIĆI		23	P
CT	Herceg Novi	Đenovići bb	HN RSS ĐENOVICI		36	P
CT	Herceg Novi	Zelenika bb	HN RSS ZELENIKA		26	P
CT	Herceg Novi	Zabrđe	HN RSS ZABRĐE		18	P1
CT	Herceg Novi	Kameno	HN RSS KAMENO		9	P
CT	Herceg Novi	Norveška br.6	HN RSS IGALO		90	Su+P
CT	Herceg Novi	Novo naselje bb	HN RSS GOMILA		22	Su
CT	Herceg Novi	Bijela Školjka, Bijela	HN RSS BIJELA ŠKOLJKA		14	
CT	Herceg Novi	Kumbor bb	HN RSS KUMBOR		12	P
CT	Herceg Novi		HN RSS TOPLA		18	P
CT	Herceg Novi		HN RSS SAVINA		16	P
CT	Herceg Novi		HN RSS MELJINE		11	P
CT	Herceg Novi	Kuti	HN RSS KUTI		11	P
CT	Herceg Novi	Podi	HN RSS PODI		9	P+(P1)
CT	Herceg Novi	Rose	HN RSS ROSE		20	P
CT	Herceg Novi	Zvinje	HN RSS ŽVINJE		28	P+P1
CT	Herceg Novi		HN RSS-MOKRINE		20	P+(P1)
CT	Herceg Novi		HN RSS DEBELI BRIJEG		12	P
CT	Herceg Novi		HN RSS MOJDEŽ		24	P
CT	Herceg Novi		HN RSS RATIŠEVINA		10	P
CT	Herceg Novi		HN RSS TOPLA2		15	P
CT	Herceg Novi	BOROVİK	kontejner		7.4	
CT	Herceg Novi	SAVINA	outdoor			
CT	Herceg Novi	SPANJOLA	outdoor			
CT	Herceg Novi	ZANJICE	outdoor			
MTEL	Herceg Novi	Baošići	HN09 Baošići	E 18°38'20" N 42°26'40"	42.38	
MTEL	Herceg Novi	Mojdež	HN06 Mojdež	E 18°29'55" N 42°28'39"		

<i>Operator</i>	<i>Opština</i>	<i>Lokacija</i>	<i>Naziv objekta</i>	<i>Geografske koordinate</i>	<i>Ukupna površina</i>	<i>Spratnost</i>
Telenor	Herceg Novi	Debeli Brijeg	KO Sutorina	E 18°26'26.57" N 42°29'07.23"	0.8	
Telenor	Herceg Novi	Kamenari	KO Josica	E 18°40'51.84" N 42°27'35.77"		
Telenor	Herceg Novi	Vrbanja	KO Kruševica	E 18°30'34.89" N 42°32'46.69"	0.85	

Ukupan broj: **35**



RADIO-DIFUZIONI CENTAR d.o.o.

Bul. Sv. Petra Cetinjskog 130/V, 81000 Podgorica; tel: +382 (0)20 408 000; fax: 408 005; web: www.rdc.co.me

Broj: 02 - 2684
Podgorica, 02.09.2014.

Opština Herceg Novi Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju -n/r v.d. sekretara g-din mr Milovan Baždarić-

Predmet: Dostavljanje podataka vezano za izradu planskog dokumenta UP-a „Lustreka 2“ na Luštici, LSL „Mrkovi - Bijela Stijena“ na Luštici, UP-a „Mimosa Estate“ u Igalu, i Dup-a „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168

Poštovani,

Vezano za Vaš zahtjev za dostavljanje podataka vezano izradu planskog dokumenta UP-a „Lustreka 2“ na Luštici, LSL „Mrkovi - Bijela Stijena“ na Luštici, UP-a „Mimosa Estate“ u Igalu, i Dup-a „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, shodno Vašim dopisima br.02-3-351-109/2014 od 20.08. 2014., br.02-3-351-102/2014 od 14.08. 2014., br.02-3-351-110/2014 od 12.08. 2014., br.02-3-351-103/2014 od 18.08. 2014. godine respektivno, obavještavamo Vas da Radio Difuzni Centar d.o.o. nema emisionih lokacija, niti planira izradu novih lokacija na prostoru navedenom u Vašem gore pomenutim dopisima.

Stojimo na raspolaganju za bilo koju dodatnu informaciju.

S poštovanjem,

Izvršni Direktor
Željko Nikolić

Co:
-a/a

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 02.09.2014				
Орган. једин.	Број	Арх.знак шифра	Прилог	Бројност
	02-3-351-103/2014		1/1	

Dragica

CRNA GORA**OPŠTINA HERCEG NOVI****Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju**

CRNA GORA
OPŠTINA HERCEG NOVI
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 29 AUG 2014				
Број	Арх.знак шифра	Прилог	Вриједност	
02-3-351-103/2014-1/6				

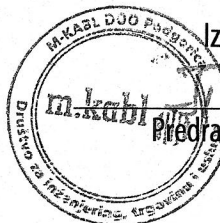
Odgovor na predmet broj 02-3-351-103/2014

Poštovani,

Ovim putem Vas obavještavamo da nemamo instalaciju u na području unutar zahvata plana DUP-a „Stara Banja Igalo” za UP 122 i UP 168- Opština Herceg Novi, kao i da ne planiramo uskoro izgradnju iste.

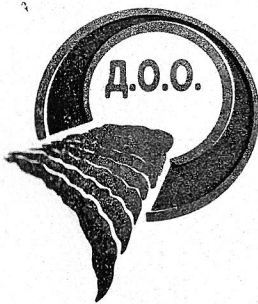
S poštovanjem,

Podgorica, 27.08.2014.godine



Izvršni direktor

Predrag Lalić, dipl.el.inž.



ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

85340 ХЕРЦЕГ НОВИ
Пут 10. Херцеговачке бриг. 3
Жиро рачун 525-1470-96; 510-169-18
ПИБ 02293196 ПДВ 20/31-00090-7
E-mail: vodovodhn@t-com.me

Телефони: (031) Централа 323-166
Директор 322-174
Технички сектор 323-191
Телефакс 322-090
www.vodovodhnovi.co.me

Broj: 05-2107 /14-1
Datum: 29.08.2014.

Crna Gora
OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za prostorno
planiranje i izgradnju

PREDMET: Dostava katastra instalacija

Povodom Vašeg dopisa br.02-3-351-103/2014, u vezi izrade planskog dokumenta -Izmjene i dopune DUP-a "Stara Banja-Igalo" za UP 122 i UP 168, dostavljamo Vam katastre vodovodnih i kanalizacionih instalacija za pomenutu lokaciju.

S poštovanjem,

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
ХЕРЦЕГ НОВИ

Примљено: 03 SEP 2014

Орган, Јединица	Број	Арх.знак, шифра	Прилог	Вриједност
	02-3-351-103/2014-1/8			

beagovic



Технички директор

Mico Stojanović dig.

katastar instalacija Stara banja - kanalizacija

Poslednja izmena
F.K. "IGALO"



Star instalacija stara banja - vodovod



TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

Dokumentacija Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo za UP 122 i UP 168 je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo za UP 122 i UP 168

- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo za UP 122 i UP 168

- Ugovora o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo za UP 122 i UP 168:

Naručioca – Opštine Herceg Novi

Obrađivača – Struktura, Podgorica

a u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

- Prostornim planom opštine Herceg Novi

1.2. Povod i cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo za UP 122 i UP 168

Detaljnim urbanističkim planom „Stara Banja – Igalo“ područje zahvata je planirano kao funkcionalno organizovan prostor, sa uslovima za distribuciju sadržaja, afirmaciju ambijentalnih i arhitektonskih vrijednosti naselja, uređenje i opremanje građevinskog fonda, javnih površina, pješačkih komunikacija i tehničke infrastrukture, vodeći računa o očuvanju zelenog fonda i uslovima zaštite životne sredine.

Zainteresovani korisnici prostora obratili su se sa inicijativom za pokretanje izrade Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Stara Banja – Igalo“ za UP 122 i UP 168, u kome bi se pri izradi novog planskog rješenja za prostor dvije urbanističke parcele implementirale smjernice za uređenje prostora iz Prostornog plana Opštine. U cilju investiranja u stambene komplekse sa sadržajima centralnih djelatnosti, stvoreni su uslovi za donošenje Odluke o izradi predmetnih Izmjena i dopuna.



1.3 Obuhvat i granice Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igaloza UP 122 i UP 168

Područje za koje se izrađuje predmetni planski dokument obuhvata sledeće kat.parc.: 268/1, 268/2, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6, 268/7, dio 269, dio 350/1 K.O.Sutorina (lokacija I) i 344, dio 345, dio 350/2 K.O. Sutorina (lokacija II), a sve unutar granica definisanih kordinatama sledećih graničnih tačaka:

KORDINATE GRANIČNIH TAČAKA ZAHVATA PLANA	
Y	X
LOKACIJA I – UP 122	
6541606.79	4700902.45
6541612.25	4700901.55
6541628.27	4700895.85
6541641.20	4700886.72
6541653.67	4700878.03
6541665.81	4700869.44
6541662.78	4700863.43
6541658.83	4700857.54
6541655.89	4700852.08
6541652.61	4700846.37
6541650.72	4700843.25
6541640.98	4700827.37
6541637.95	4700821.92
6541630.99	4700814.74
6541624.65	4700806.93
6541615.34	4700798.97
6541614.69	4700798.00
6541613.14	4700797.71
6541605.11	4700795.81
6541599.98	4700794.79
6541587.40	4700794.95
6541567.78	4700796.53
6541557.91	4700798.84
6541560.68	4700805.15
6541576.42	4700839.67
6541578.12	4700843.61
6541584.43	4700857.76
6541585.24	4700859.01
6541589.40	4700868.37
6541593.65	4700876.98
LOKCIJA II – UP168	
6541901.01	4700464.13
6541902.05	4700464.48
6541909.30	4700466.97
6541920.14	4700470.56
6541926.08	4700470.92

6541930.19	4700471.06
6541933.06	4700471.17
6541931.90	4700462.51
6541930.72	4700453.20
6541929.53	4700443.05
6541928.34	4700432.89
6541916.20	4700445.02
6541915.61	4700445.96
6541908.54	4700454.75
6541904.68	4700464.32

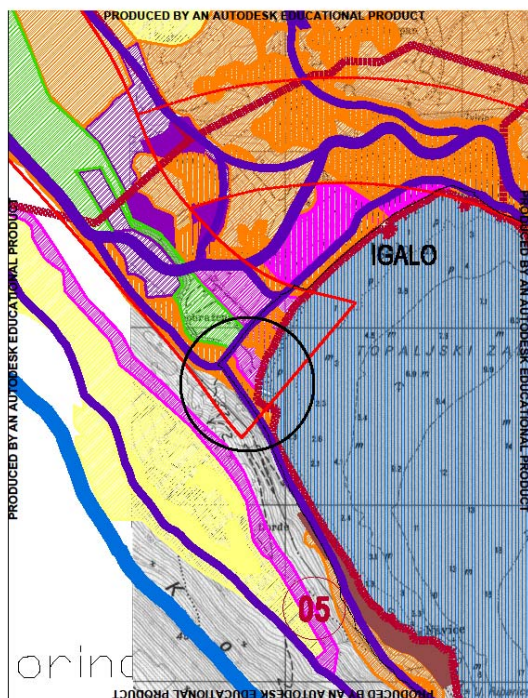
Površina zahvata plana: LOKACIJA I – cca 6528 m²(0,653 hektara) i LOKACIJA II – cca 653 m² (0,0653 hektara), tj. ukupna površina zahvata cca 0,72 ha.

2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

Izvod iz planova višeg reda

2.1. Izvod iz Prostornog plana Herceg Novi (novembar 2008g.)

Prema smjernicama PPO Herceg Novi, prostor Izmjena i dopuna DUP-a se nalazi u zoni proširenog urbanog područja grada, u kome je planirana izgradnja objekata koji su svojim volumenom prihvatljivi za sliku ambijenta u kome se nalaze, a u skladu sa planskim kriterijumima, u smislu pokrivenosti urbanističkih parcela, izgrađenosti urbanističkih parcela, velicine urbanističke parcele i osiguranja parking mjesta.



Na proširenom urbanom području su planirane mješovite namjene, u kojima preovladava stambena namjena, a nalaze se i druge namjene, komplementarne stanovanju. Pored stanovanja, u urbanom području naselja najvećim dijelom su planirani prostori za poslovne, društvene, privredne, ugostiteljsko turističke, servisne, uslužne djelatnosti, kao i prostori za saobraćajnu i tehničku infrastrukturu, parkovske površine, sportsko rekreativne površine i slične namjene.

2.2 Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana STARA BANJA – Igalo (2011g.)

Predloženi model organizacije prostora DUP-a je rezultat uskladjivanja zatečene strukture sa odredbama planske dokumentacije višeg reda, uzimajući u obzir zahtjeve i potrebe korisnika prostora, kao i opštu strategiju razvoja Opštine Herceg Novi.

Planom su obezbijedjene i prostorno definisane osnovne naseljske funkcije, planirane na površinama za izgradnju objekata i infrastrukturne mreže, u skladu sa važećim normativima i propisima.

Na području zahvata planirane su sledeće namjene:

- stanovanje
- turizam
- sport i rekreacija
- zelene površine

Stanovanje je najzastupljenija namjena u zahvatu DUP-a. Planirana kategorija stanovanja - stanovanje malih gustina – do 150 st/ha.

Zona stanovanja je namijenjena za izgradnju stambenih objekata i pratećih sadržaja kompatibilnih stanovanju, koji ne narušavaju ekološku ravnotežu u okolini, te saobraćajnica i raznih oblika urbanog zelenila.

U okviru zone stanovanja predviđeno je uklapanje postojećih objekata i izgradnja novih.

Planirani broj stanovnika na području Plana iznosi 620.

U objektima stanovanja, dio stambene površine se može koristiti za pružanje usluga turističkog smještaja, i to u apartmanskim jedinicama ili sobama. Dio stambene površine se može namijeniti i za ostale poslovne sadržaje komplementarne stanovanju (ugostiteljstvo, trgovina, usluge), s tim da površina za poslovanje ne prelazi 40 % ukupne bruto površine objekta.

Sport i rekreacija

Planirani sportski kompleks obuhvata postojeći fudbalski teren FK Igalo i hotelski objekat u funkciji sporta i rekreacije.

Turizam

Na području DUP-a turistička djelatnost je skoncentrisana na dva punkta – hotel u okviru Sportskog kompleksa i apart hotel T3.

Apart hotel T3 je planiran na UP 168. Pod apart hotelima se podrazumijevaju objekti za pružanje usluge smještaja, sa, po pravilu, najmanje 7 opremljenih i namještenih apartmana za turiste.

Planirani smještajni kapacitet u apart hotelu:

- površina UP – 600m²
- BGP – 700m²
- planirani broj smještajnih jedinica – 10
- planirani broj ležaja - 20

Ugostiteljski sadržaji – sadržaji u funkciji pružanja usluga hrane i pica

Na ovim prostorima se planira uređenje terasa ugostiteljskih objekata uz obalu mora na kojima je moguće postavljati sezonske objekte. U skladu sa PPPN Morsko dobro, u cilju sezonske organizacije i uređenja kupalista, kao i na djelovima obale u zaleđu, može se odobriti postavljanje sezonskih objekata, saglasno godišnjem Planu i programu postavljanja privremenih objekata. Moguće je postavljanje sledećih sezonskih objekata i sadržaja: kiosci, montažni i polumontažni objekti, prodajno – uslužni punktovi, terase, telefonske govornice, vitrine – konzervatori, aparati za kokice, aparati za video i zabavne igre, zabavni parkovi, plivajući pontoni i montažni dokovi. Ovi objekti se po pravilu uklanjaju nakon sezone, ili se pod posebnim uslovima konzerviraju.

Opšti urbanističko tehnički uslovi

1. Urbanistička parcela u građevinskom području naselja mora imati oblik i površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama Plana.

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- 300m² za slobodnostojeće objekte
- 250m² za dvojne objekte
- 150m² za izgradnju objekata u nizu

Urbanistička parcela na kojoj je predviđena izgradnja stambenih objekata ne može biti veća od 1000m².

2. Na urbanističkoj parceli može se graditi samo jedan objekat osnovne namjene.

Uz objekte stanovanja mogu se graditi pomoćni objekti i određene vrste poslovnog prostora, ukoliko ne predstavljaju izvor zagađenja, a koji sa stambenim objektom čine stambenu i ekonomsku cjelinu, i ukoliko su ispostovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispostovani i uslovi protivpožarne zaštite. Pomoćni objekti su spratnosti P, locirani su iza glavnog objekta i na udaljenosti od granice susjedne parcele najmanje 2.5m u izgrađenim djelovima naselja, odnosno 3m u neizgrađenim djelovima naselja.

Izuzetno, kada su objekti pratećeg sadržaja namijenjeni trgovini, ugostiteljstvu, licnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj Planom.

Pomoćnim objektima se smatraju garaze, drvarnice, spremista i sl.

Svakoj urbanističkoj parceli treba obezbijediti kolski ili pjesacki prilaz.

Ukoliko urbanistička parcela ima obezbijedjen kolski prilaz, u okviru parcele je obavezno obezbijediti prostor za parkiranje svih vozila domaćinstva.

3. Udaljenost između građevinske i regulacione linije za stambene objekte u okviru zona srednje i niske gustine stanovanja ne smije biti manja od 5m, osim u slučajevima interpolacije novih objekata u izgrađenim djelovima naselja, u kojima je rastojanje građevinske i regulacione linije postojećih objekata manje.

4. Obracun ukupne BGP, obracun pokrivenosti i izgrađenosti na urbanističkoj parceli uskladjeni su sa zakonom propisanim načinom obracuna. Otvoreni bazen ulazi u obracun BGP sa 20% pripadajuće površine. Svi drugi objekti i natkrivene terase uracunavaju se u propisane indekse.

5. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

6. Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekt može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost i izgrađenosti.

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

Smjernice za izgradnju na urbanističkoj parceli 122

Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja stambenog kompleksa koji bi u funkcionalnom i oblikovnom smislu predstavljao jedinstvenu cjelinu. Osim osnovne namjene-stanovanja, u objektima se mogu planirati i ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni. Planirani stambeni objekti na predmetnoj lokaciji mogu se graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.

Za izgradnju objekata primjenjuju se odredbe iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeći parametri:

- minimalna površina parcele: 300 m²
- maksimalna površina parcele: 1000 m²
- maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
- maksimalni broj stambenih jedinica po objektu: 3 po etaži
- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena, maksimalno četiri etaže
- broj podrumskih etaža je neograničen
- prilikom planirane izgradnje objekata planirati spratnost i dispoziciju objekata prema uslovima insolacije i optimalnih vizura
- udaljenost objekata od granica susjedih parcela je minimalno 2.5 m
- udaljenost objekata od granica parcela na kojima se ne planira izgradnja je minimalno 1.5 m
- parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na lokaciji, izvan javnih površina, prema sljedećim kriterijumima i to, 1.5 mjesto/1 stambenoj jedinici
- ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5

Minimalni procenat ozelenjenih površina u okviru urbanističke parcele mora iznositi 30%. Pri ozelenjavanju koristiti autohtone vrste.

U materijalizaciji fasada (najmanje 25% od ukupne površine fasada), popločavanju staza i terasa i izgradnji potpornih i ogradnih zidova vidljivih sa javnih površina neophodno je koristiti autohtoni kamen.

Smjernice za izgradnju apart hotela

Za izgradnju i rekonstrukciju objekata primjenjuju se odredbe iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. ovog plana, te sljedeće smjernice i parametri:

- minimalna površina parcele: 300 m²
- maksimalna površina parcele: 1000 m²
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
- spratnost: P+2+Pk
- broj podrumskih etaža je neograničen
- garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 1 parkirno mjesto na 2 sobe
- podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža
- površine suterenskih i podrumskih etaža namjenjenih garažiranju ili smještaju tehničkih prostorija, ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti
- prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena
- objekat hotela se može rekonstruisati u postojećim gabaritima uz poštovanje smjernica i parametara datih ovim Planom
- objekti se postavljaju na ili iza građevinskih linija datih u grafičkom prilogu br. 7 – Plan parcelacije
- minimalna udaljenost objekata od granica susjednih parcela je 3 m
- pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju
- oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. Prirodni uslovi

Prirodni uslovi područja koje je predmet Izmjena I dopuna su opisani u okviru osnovnog planskog dokumenta - DUP-a Stara banja.

Područje pripada stabilnim I uslovno stabilnim terenima, i definisano je kao pogodno za urbanizaciju.

Obije urbanističke parcele su orijentisane prema Bokokotorskom zalivu.

Prostor urbanističke parcele 122 se pruža na nagnutom terenu prema rijeci Sutorini u pravcu sjeveroistok- jugozapad, na nadmorskoj visini od 2.12mnm do 12.80mnm.

Prostor urbanističke parcele 168 se pruža u pravcu sjeverozapad-jugoistok, na nadmorskoj visini 2.30mnm, I na svojoj istочноj strani neposredno kontaktira sa pjesackom stazom I plazom u zoni Morskog dobra.

3.2. Stvoreni uslovi - izgrađenost prostora

Prostor predmetnih urbanističkih parcela pripada Sutorinskom polju, a locirane su uz Njivicki put.

Okolni prostor cine objekti uglavnom stambene gradnje, locirani kao slobodnostojeci objekti na parceli. Slobodne površine oko objekata su uređene kao dvorista sa bastama i vocationima, koje odlikuje razlicit kvalitet uređenja. U neposrednoj blizini se nalazi zdravstveni centar Institut Simo Milosevic

Posebnu povoljnost lokacije I – UP 122 predstavlja kontakt zona, rijeka Sutorina sa svojom močvarnom, submediteranskom vegetacijom, kao i stari željeznički most preko rijeke, koji je planskom dokumentacijom tretiran kao cjelina sa posebnim vizuelnim identitetom i ambijentalnim vrijednostima.

LOKACIJA I

Vazecim planom je na UP 122 predviđena izgradnja stambenog kompleksa male gustine. Stambeni kompleks je predviđen kao cjelina koja obuhvata više stambenih objekata, organizovanih kao slobodnostojeci objekti, dvojni ili objekti u nizu na parcelama površine 300 – 1000m². Predviđena spratnost objekata je prilagodljiva konfiguraciji terena, maksimalno četiri etaze.

Na lokaciji su, u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom započeti radovi na izgradnji stambenog objekta, ukupne bruto građevinske površine 2691.77m². Izvedena je podrumaska etaža objekta površine 926m².



postojeće stanje - lokacija I

Lokaciju karakterisu veoma kvalitetne vizure prema okolnom prostoru, kao i pjesacke uspostavljena pjesacka veza sa zonom zdravstvenog centra I centra Igala.

Zahtjev vlasnika urbanisticke parcele se odnosi na povećanje površine UP 122, u skladu sa granicom vlasničke parcele, kao i na prenamjenu površine u stanovanje srednje gustine.

Uz zahtjev za izmjenom Plana, Obradivacu je dostavljeno i idejno rjesenje novog kompleksa.



Idejnim rjesenjem stambenog kompleksa je predvidjena izgradnja stambenih objekata veceg gabarita, orijentisanih prema rijeci Sutorini, sa komercijalnim sadrzajima u prizemnoj etazi i garazom u podrumskom dijelu objekta. Idejnim rjesenjem je predvidjeno ozelenjavanje i urbano opremanje površine kompleksa.

LOKACIJA II

Vazecim planom je na UP 168 predvidjena izgradnja turistickog objekta – apart hotela T3, ukupne bruto gradjevinske površine 720m², sa 20 turistickih lezaja. Planom je predvidjeno garaziranje vozila u okviru objekta, I mogucnost planiranja podrumške etaze za parkiranje I van objekta. Predvidjena sprtnost objekata je do P+2+Pk.

Lokacija II se nalazi u zoni Morskog dobra.

Na lokaciji je izgradjen turisticki objekat sprtnosti P+4, cija površina u osnovi iznosi 334m². Poslednja etaza objekta je u fazi izgradnje. Uz turisticki objekat je izgradjen I prizemni komercijalni objekat površine 24m², dijelom van granice urbanisticke parcele.



postojece stanje - lokacija II

Analizom stanja na lokaciji II utvrdjeno je da je izgradjenost postojećeg objekta premasila dozvoljene kapacitete, kako u pogledu zauzetosti urbanisticke parcele, tako i u pogledu sprtnosti objekta i ukupne bruto gradjevinske površine.

4. PLAN

4.1. Prostorna organizacija

Izmjenama i dopunama DUP-a Stara banja na urbanistickej parceli 122 i urbanistickej parceli 168 se predlazu intervencije kojima se ne narušava koncept organizacije prostora naseljske strukture, usvojen osnovnim DUP-om Stara banja.

Lokacije su tretirane kao zasebne prostorne cjeline, tako sto su za svaku od njih odredjena pravila dalje izgradnje.

Prenamjenom površine na UP 122 stvaraju se uslovi za izgradnju savremenog, modernog I atraktivnog stambenog kompleksa srednje gustine stanovanja, koji ce doprinijeti valorizaciji sereg prostora, u skladu sa prirodnim I ambijentalnim karakteristikama I vrijednostima okoline. Stambeni kapaciteti su organizovani u vidu

objekata vecih gabarita, koji ce se graditi u okviru definisane zone za izgradnju. U okviru stambenog kompleksa ce se obezbijediti niz pratećih komercijalnih i poslovnih djelatnosti, koji ce ciniti nadopunu urbanih sadržaja zone Stare banje.

Predviđena izgradnja ce se raditi uz upotrebu autentičnih materijala u obradi enterijera i eksterijera objekata, kao i uz upotrebu autentičnog zelenila u dijelu pejzaznog uređenja.

S obzirom da je turizam jedna od najperspektivnijih privrednih grana u Herceg Novom, izgrađeni apart hotel na urbanističkoj parceli 168 predstavlja značajan doprinos turističke ponude Igala.

Izmjena i dopunama DUP-a su predložene mjere sanacije objekta na urbanističkoj parceli, u cilju obezbjeđenja uslova za uspostavljanjem prihvatljivih urbanističkih parametara i valorizacije objekta i sreg prostora.

4.2. Namjena površina

Na prostoru zahvata Izmjena i dopuna DUP-a zastupljene su dvijenamjene površine:

- Stanovanje srednje gustine (SSG) na UP 122
- Turizam – apart hotel (T3) na UP 168

4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta

Planom je predviđeno zadržavanje i dogradnja kapaciteta stanovanja srednje gustine na UP 122, i sanacija u smislu rusenja dijela objekta na UP 168.

Sve dalje intervencije ce se odvojati u okviru zone za izgradnju, koja je definisana Planom.

Osnovni kriterijum za dalju snaciju i izgradnju biće planiranje kapaciteta, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata.

LOKACIJA I

Planom je predloženo prosirenje urbanističke parcele 122. Površina urbanističke parcele u proširenim granicama iznosi 6377.09m².

Namjena urbanističke parcele 122 je stanovanje srednjih gustina SSG.

Parkiranje vozila je predviđeno u garazi u objektu i na parkingu na urbanističkoj parceli. U okviru urbanističke parcele su planirani kapaciteti komercijalnih i poslovnih djelatnosti. Poslovna etaža je planirana u prizemlju, a dio poslovnog prostora može se organizovati i na I spartu objekta. Veličina poslovnog prostora određivaće se u skladu sa budućom namjenom i na osnovu zahtjeva Investitora.

Planom je definisana maksimalna bruto građevinska površina kompleksa, a koja shodno zahtjevu Investitora može biti i manja.

Planom se predviđa mogućnost fazne izgradnje kapaciteta na urbanističkoj parceli 122.

Planirani urbanistički parametri:

- | | |
|---|-----------------------|
| - maksimalna površina pod objektom | 2550.8m ² |
| - maksimalna spratnost objekta | S+P+4 |
| - maksimalna bruto građevinska površina | 7652.40m ² |
| - indeks zauzetosti | 0.4 |

- indeks izgradjenosti	1.2
- površina stambenog prostora	6377.4 m ²
- maksimalna površina poslovnog prostora	1275m ²
- maksimalan broj stambenih jedinica	72 (3 clana/st. jedinica)
- broj stanovnika	228
- broj zaposlenih u poslovnom prostoru	35

LOKACIJA II

Planom je, u skladu sa stanjemokolnog uređenja, predloženo proširenje urbanističke parcele 168. Površina urbanističke parcele u izmjenjenim granicama iznosi 655m².

Namjena urbanističke parcele 168 je turizam T3 - apart hotel.

S obzirom da je postojeći objekat svojom bruto građevinskom površinom premašio dozvoljene kapacitete, kao i da je dio objekta izgrađen van granice UP, Planom je predviđena sanacija objekta u smislu rusenja dijela, i rekonstrukcije preostalog dijela objekta. Predložene mjere regulacije i nivelacije na urbanističkoj parceli određene su uz uzimajući u obzir gabarita postojećeg objekta, i omogućavanja racionalnih i adekvatnih mjera u cilju sanacije objekta.

Planirani urbanistički parametri:

- maksimalna površina pod objektom	334m ²
- maksimalna spratnost objekta	P+3
- maksimalna bruto građevinska površina	786 m ²
- indeks zauzetosti	0.5
- indeks izgradjenosti	1.2
- broj turističkih jedinica 10 (2 ležaja/ tur. jedinica)	
- broj turističkih ležaja 20 (36m ² /tur.ležaj)	
- broj zaposlenih u turističkom objektu 10	

Moguća je prenamjena prizemne etaže u garažni prostor.

4.4. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepododa

Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno 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 izgadnje zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu s važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi s zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu s 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, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

4.5. Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozila.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost objekata od susjeda, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Radi obezbijeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i objekte centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara

Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

4.6. Uklanjanje komunalnog otpad

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Lokalnim planom upravljanja otpadom Herceg Novog.

5. Uslovi za uređenje prostora

5.1. Parcelacija

Prostor zahvaćen ovim planom podijeljen je na 2 urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice. Parcelacija je prikazana na dostavljenoj topografsko katastrskoj podlozi, a koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela prikazane su u grafičkom prilogu *Plan parcelacije*.

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela. Obije urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješачki pristup sa javne površine.

5.2. Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

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

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemne etaže mogu biti podrum i suteran, a nadzemne etaže mogu biti prizemlje i spratovi.

Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum je ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Podrum može, ukoliko je zbog konfiguracije terena neophodno, nadvisiti kotu terena, trotoara max 1.00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene površina podruma se uračunava u BGP. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u podrumu u druge namjene.

Horizontalni gabariti podruma mogu biti veći od suterenskog i nadzemnog dijela objekta, i mogu ići do 2 m udaljenosti od granice urbanističke parcele.

Ukoliko se podrum koristi kao garazni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom sirinom rampe do 8.0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pjesacki saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garazu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterena garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene površina suterena se uračunava u BGP. Gradjevinska linija suterena se poklapa sa gradjevinskom linijom nadzemnog dijela objekta.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Maximalno 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.

U okviru planiranih kapaciteta za svaku urbanističku parcelu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

- U slučaju kad je maksimalna spratnost objekta četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+2 ili P+3.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17 m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+3 ili P+4.
- **Napomena:** Ukoliko je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+3 to je spratnost od četiri etaže (14m) i ona može biti Su+P+2 ili P+3, a u zavisnosti od konfiguracije terena i planom propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Gore navedene smjernice važe i za spratnost od pet etaža.

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

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

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, 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 pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

5.3. Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata

opšti uslovi za izgradnju

- gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteran-prizemlje-sprat);
- ostavlja se mogućnost planiranja podruma ;
- površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- prilikom izgradnje objekata u cilju obezbedjenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje. Rušenje objekata će se izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

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

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenog ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

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

5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

unapredjenje životne sredine

- u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;

- drvodredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu izmedju saobraćajnica i građevinskih struktura;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti;

oblikovanje i uređenje prostora

- oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa namjenom i sadržajem planiranih objekata;
- likovno i oblikovno rjesenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada;
- obradu fasada objekata raditi od odgovarajucih materijala kvalitetnih tehničkih karkteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- projektnim rješenjima moguće je predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora;
- na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima kamene obloge, karakteristične za podneblje i ambijent. Kamen uvijek koristiti uz omalterisane djelove i tremove, stolariju ili druge drvene elemente;
- obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni;
- prostore između zgrada planirati maksimalno ozelenjene, kako bi se omogućila prijatna šetnja pješačkim stazama kroz naselje;

6. PLAN INFRASTRUKTURE

6.1. SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Predmet plana su dvije urbanističke parcele, obuhvaćene Detaljnim urbanističkim planom "Stara banja Igalo".

Na urbanističkoj parceli UP 122 postoji izgrađen objekat sa prilaznim betonskim putem, koji se, na granici parcele, veže na lokalni put Herceg Novi – Njivice.

Površina navedenog prilaza je oko 122m², a to zauzima samo 1.87% površine urbanističke parcele.

Na urbanističkoj parceli UP168 postoji izgrađen objekat ali nema izgrađenih saobraćajnih površina. Parcela je oslonjena na postojeći betonski put.

Plan

Saobraćajno rešenje za obje urbanističke parcele zasnovano je na rešenju iz osnovnog plana DUP-a "Stara banja Igalo".

Pored urbanističke parcele UP122 nalazi se postojeći put Herceg Novi – Njivice. Osnovnim planom ova saobraćajnica je svrstana u primarnu mrežu saobraćajnica DUP-a i planirana širina kolovoza je 6.50m sa trotoarom širine 1.50m.

Na ovu saobraćajnicu je vezan prilaz za urbanaisticku parcelu 122. Na grafičkim priložima ucrtan je prilaz i definisan koordinatama ali taj položaj nije obavezujući jer može doći do manjih pomjeranja unutar parcele prilikom izrade projektne dokumentacije.

U blizini istočne i sjeverne granice UP122 se nalaze pješačke staze koje su predviđene osnovnim planom.

Urbanistička parcela UP 168 vezana je na postojeće saobraćajne površine (definicija iz osnovnog plana), koja prolazi uz samu granicu parcele i koja je promjenljive širine.

Minimalni potreban broj parking mjesta prema prema Pravilniku o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije iznosi:

- UP 122

Planirana površina stambenog prostora 7744 m²

Prema pravilniku za stanovanje je normativ 15 pm /1000m² (minimum 12, maksimum 18).

Faktor korekcije za stepen motorizacije Herceg Novog je 0.745 jer je broj registrovanih vozila u 2011.g iznosio 11553 a broj stanovnika, prema popisu iz 2011.g. je 30 992.

Stepen motorizacije $11553/30992 = 372$ vozila / 1000 stanovnika

Faktor korekcije za normative iz Pravilnika $372/500=0.74$

Drugi Faktor korekcije, pretpostavka da 35% koristi spostveno vozilo a 65% javni prevoz $35/50=0.70$

Optimalan broj parking mjesta je $7.74 \times 15 \times 0.74 \times 0.70 = 61$ parking mjesto.

Minimalni potreban broj parking mjesta je $7.74 \times 12 \times 0.74 \times 0.70 = 49$ parking mjesta.

- UP 168

Planirana površina smjestajnog prostora 786 m²

Prema pravilniku za hotele je normativ 10 pm /1000m² (minimum 5, maksimum 20).

Optimalan broj parking mjesta je $0.78 \times 16 \times 0.74 \times 0.70 = 7$ parking mjesta.

Minimalni potreban broj parking mjesta je $0.78 \times 5 \times 0.74 \times 0.70 = 2$ parking mjesta.

Minimalan potreban broj parking mjesta, za obje urbanističke parcele, potrebno je obezbijediti na urbanističkoj parceli, prvenstveno u garaži.

Razliku između optimalnog i minimalnog broja parking mjesta potrebno je obezbijediti na javnim površinama i vlasnici obje parcele treba da finansiraju izgradnju tih parkinga saglasno broju potrebnih parking mjesta.

6.2. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Ovim planom određene su potrebe kompleksa (Lokacija I – UP122 i Lokacija II – UP 168) za električnom snagom u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

Lokacija I se prostire na površini od 6.528 m² (0,63 hektara) i obuhvata katastarske parcele 268/1, 268/2, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6 268/7, dio 269 do 350/1 K.O. Sutorina.

Lokacija II se prostire na površini od 653 m² (0,0653 hektara) i obuhvata katastarske parcele 344, dio 345, dio 350/2 K.O. Sutorina.
Dakle ukupna površina zahvata je cca 0,72 hektara.

Vršno opterećenje kompleksa obuhvaćenog DUP-om sastoji se od vršnog opterećenja:

- stanova
- poslovnog prostora
- garaže
- apartmana
- javne rasvjete

Za potrebe ovog kompleksa, ovim planom se određuje elektroenergetske potrebe na niže prezentiran način.

Stanovi

Vršno opterećenje svih stanova računa se na osnovu obrazca:

$$P_s = P_{vs1} \times n \times k_n$$

gdje je:

P_{vs} – vršno opterećenje jednog stana

n - broj stanova

k_n - faktor jednovremenosti grupe stanova .

Vršno opterećenje jednog stana (P_{vs1}) dobija se na osnovu instalisanog opterećenja P_{is} (uzima se iskustveno) i faktora jednovremenosti f_p (dijagram iz literature)

$$P_{vs1} = f_p \times P_{is} \text{ (W)},$$

dok se faktor jednovremenosti grupe stanova određuje relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

k_1 – faktor jednovremenosti zavisen od vrijednosti vršnog opterećenja stana, a određuje se preko dijagrama iz literature.

Poslovni prostor

Za ovakvu vrstu objekata vršnu snagu koju je potrebno obezbijediti objektu se izračunava na osnovu specifičnog vršnog opterećenja (p_v), koje se za ovakve objekte kreće od 70 – 90 W/m² i površine (S) objekta.

$$P_{vpp} = p_v \times S \text{ (W)}$$

Garaža

Obzirom da je podzemne garaže pored osvjetljenja i utičnica, potrebno odimljavanje i provjetravanje, to se vršna snaga za ovu veličinu prostora, uzima iskustveno.

Apartmani

Vršno opterećenje svih apartmana se računa kao i za stanove na osnovu obrazaca:

$$P_{vs} = P_{va1} \times n \times k_n$$

gdje je:

P_{va} – vršno opterećenje jednog apartmana

n – broj apartmana

k_n - faktor jednovremenosti grupe apartmana .

Vršno opterećenje jednog apartmana (P_{va1}) dobija se na osnovu instalisanog opterećenja P_{is} (uzima se iskustveno) i faktora jednovremenosti f_p (dijagram iz literature)

$$P_{va1} = f_p \times P_{ia} \text{ (W)},$$

dok se faktor jednovremenosti grupe apartmana određuje relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

k_1 – faktor jednovremenosti zavisao od vrijednosti vršnog opterećenja apartmana po dijagramu iz literature.

Javna rasvjeta

Ukupno jednovremeno opterećenje od javne rasvjete se uzima po preporukama i isto iznosi do 5% od ukupnog opterećenja na planiranoj lokaciji.

VRŠNO OPTEREĆENJE

LOKACIJA I (UP 122)

Na ovoj lokaciji je predviđen objekat spratnosti S+P+4+Pk koji ima:

- 57 stanova
- poslovni prostor u prizemlju površine 1.275 m²
- Garaža u podrumu - suterenu površine 926 m²

Stanovi

Koristeći naprijed navedene obrasce izračunavamo:

$$P_{is} = 32.175 \text{ W.}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,40$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u razvijenim zemljama) iznosi :

$$P_{vs1} = f_p \times P_{is} = 0,40 \times 32.175 = \mathbf{12.870 \text{ W.}}$$

Iz dijagrama, nalazimo da je :

$$k_1 = 0,185$$

Kao što je u uvodu rečeno, na lokaciji je urbanističkim projektom predviđeno 57 stambenih jedinica.

Uzimajući u obzir faktor potražnje (po preporuci iz literature):

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5} = 0,185 + (1 - 0,185) \times 57^{-0,5} = 0,293$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (57),

nalazimo da je ukupno vršno opterećenje od svih stambenih jedinica na nivou TS 10/0,4 kV:

$$P_{vs} = P_{vs1} \times n \times k_n = 12.870 \times 57 \times 0,293 = \mathbf{214.905 \text{ W}}$$

Poslovni prostor

Za naš slučaj je usvojeno specifično vršno opterećenje od $p_v = 80 \text{ W/m}^2$, pa je za površinu $S = 1.275 \text{ m}^2$, jednovremena snaga poslovnog prostora:

$$P_{vpp} = p_v \times S = 80 \times 1.275 = \mathbf{102.000 \text{ W}}$$

Garaža

Usvojeno je obzirom na veličinu garaže da je:

$$P_{vg} = \mathbf{18.000 \text{ W}}$$

Dakle, ukupno vršno opterećenje objekta na LOKACIJI I (UP122), uz factor jednovremenosti $k = 0,90$ je:

$$P_{vo} = (P_{vs} + P_{vpp} + P_{vg}) \times k = (214.905 + 102.000 + 18.000) \times 0,90 = \mathbf{301.415 \text{ W}}$$

LOKACIJA II (UP 168)

Na ovoj lokaciji je predviđen objekat spratnosti P+3 koji ima:

- 10 apartmana

Koristeći naprijed navedene obrasce izračunavamo:

$$P_{ia} = 28.250 \text{ W.}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,41$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u razvijenim zemljama) iznosi :

$$P_{va1} = f_p \times P_{ia} = 0,41 \times 28.250 = \mathbf{11.583 \text{ W.}}$$

Iz dijagrama, nalazimo da je :

$$k_1 = 0,185$$

Kao što je u uvodu rečeno, na lokaciji je urbanističkim projektom predviđeno 10 apartmana.

Uzimajući u obzir faktor potražnje (po preporuci iz literature):

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5} = 0,185 + (1 - 0,185) \times 10^{-0,5} = 0,443$$

gdje je n – broj apartmana (10),

nalazimo da je ukupno vršno opterećenje od svih apartmana na nivou TS 10/0,4 kV:

$$P_{va} = P_{va1} \times n \times k_n = 11.583 \times 10 \times 0,443 = \underline{\underline{51.281 \text{ W}}}$$

JAVNA RASVJETA ZA OBIJE LOKACIJE

Ukupno jednovremeno opterećenje od javne rasvjete se uzima po preporukama i isto iznosi do 5% od ukupnog opterećenja na planiranoj lokaciji. Duž glavne saobraćajnice stubovi za nošenje svjetiljki treba da budu visine 10 – 12 m, a u zoni sporednih saobraćajnica predvidjeti kandelabre visine do 4m. Za naš slučaj je usvojen da je to 4% od ukupnog opterećenja

Dakle,

$$P_{vir} = 0,04 \times (P_{vs} + P_{va}) = 0,04 \times (301.415 + 51.281) = \underline{\underline{14.108 \text{ W}}}$$

UKUPNO JEDNOVRENO OPTEREĆENJE ZA OBIJE LOKACIJE

Zbog različitih vremenskih perioda u kojima se pojavljuje jednovremeno opterećenje od pojedinih objekata, a na osnovu preporuka i iskustva, dolazimo do ukupnog jednovremenog opterećenja za lokaciju I i lokaciju II, koje su obuhvaćene ovim planom.

Relacija po kojoj izračunavamo to opterećenje, a uz factor jednovremenosti $k = 0,95$ je:

$$P_{uj} = k \times (P_{vo} + P_{va} + P_{vir}) = 0,95 \times (301.415 + 51.281 + 14.108) = 0,95 \times 366.804 = \underline{\underline{348.464 \text{ W}}}$$

ODREĐIVANJE POTREBNIH TRAFOSTANICA

Područje koje se napaja sa MBTS 10/0,4 kV, 630 kVA “Karaula”, opterećuje istu sa $P_{po} = 463.000 \text{ W}$ - postojeće (prema dopisu 4141-1284/1 od strane Elektrodistribucije HN).

Ukupnu jednovremenu snagu za obije lokacije je $P_{uj} = 348.464 \text{ W}$, što ukupno daje snag na nivou trafostanice:

$$P_{tr} = P_{po} + P_{uj} = 463.000 + 348.464 = 811.464 \text{ W}.$$

Istim dopisom se konstatuje da se pomenuta trafostanica može povećati, pa se predlaže da se u MBTS 10/0,4 kV, 630 kVA “Karaula”, umjesto transformatora 630 kVA, ugradi novi transformator od 1.000 kVA sa adekvatnom opremom, tako da bi nova trafostanica nosila oznaku MBTS 10/0,4 kV, 1.000 kVA “Karaula”.

Opteretivost trafostanice bi bila $811.464/1.000.000 = 0,81\%$, što znači da se ista može prihvatiti i opterećenje od drugih objekata, koji gravitiraju istoj.

6.3 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

Postojeće stanje

LOKACIJA I

Važećim planom je na UP 122 predviđena izgradnja stambenog kompleksa male gustine.

Izmjenom Plana se predviđena izgradnja stambenih objekata većeg gabarita, orijentisanih prema rijeci Sutorini, sa komercijalnim sadržajima u prizemnoj etaži i garažom u podrumskom dijelu objekta. Idejnim rješenjem je predviđeno ozelenjavanje i urbano opremanje površine kompleksa.

LOKACIJA II

Važećim planom je na UP 168 predviđena izgradnja turističkog objekta – apart hotela T3, ukupne bruto građevinske površine 720m², sa 20 turističkih ležaja. Planom je predviđeno garažiranje vozila u okviru objekta, i mogućnost planiranja podrumске etaže za parkiranje i van objekta. Predviđena spratnost objekata je do P+2+Pk.

Na lokaciji je izgrađen turistički objekat spratnosti P+4, čija površina u osnovi iznosi 334m². Poslednja etaža objekta je u fazi izgradnje. Uz turistički objekat je izgrađen i prizemni komercijalni objekat površine 24m², dijelom van granice urbanističke parcele.

Na teritoriji opštine Herceg Novi telekomunikacione usluge pružaju sledeći operatori i servisi:

- 1.Crnogorski telekom (fiksna telefonija, fiksni i bežični širokopojasni pristup internetu WiFi, mobilne elektronske komunikacije, distribucija radio i tv programa)
- 2.Telenor (mobilne elektronske komunikacije, bežični širokopojasni pristup internetu)
- 3.M-tel (WiMAX-fiksna telefonija i Digitalna KDS tehnologija, fiksni i bežični širokopojasni pristup internetu, mobilne elektronske komunikacije)
- 4.Total TV Montenegro (distribucija radio i tv programa-DTH tehnologija)
- 5.BBM (distribucija radio i tv programa MMDS tehnologija)
- 6.Radio-difuzni centar (Zemaljska radio difuzija)
- 7.MNNews (fiksni bežični pristup internetu WiFi)
- 8.M-kabal (fiksni širokopojasni pristup internetu, distribucija radio i tv programa)

9.SBS Net Montenegro (satelitski pristup internetu).

Na osnovu podataka dobijenih od navedenih operatera i Monstata penetracija fiksne telefonije u opštini Herceg Novi iznosi 46,53%, (27,65% u CG), penetracija mobilne telefonije iznosi 142,09% (186,9% u CG),a penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa iznosi (ADSL) iznosi 21,80% (13,6% u CG), što je znatno ispod prosjeka u Crnoj Gori.

U posmatranoj zoni “Stara Banja” UP122 I UP 168 , pretplatnici se napajaju sa telekomunikacionog čvora Igalo, u okviru glavnog telekomunikacionog čvora Herceg Novi .Telekomunikacioni čvor “Igalo” je povezan optičkim kablom sa glavnim telekomunikacionim čvorom Herceg Novi .

Telekomunikacioni čvor “Igalo” je tako lociran da kompletno područje naselja Stara Banja , imajući u vidu dužinu pretplatničke petlje –rastojanje od tk čvorova do pretplatnika , u odnosu na nove standard u pružanju savremenih tk servisa , kao sto su ADSL , ADSL 2+ , VDSL, EXTRA TV i dr. , može da snadbijeva navedenim servisima Cjelokupna telekomunikaciona mreža na ovom tk čvoru izgrađena je takodje 2002.godine , i to isključivo kablovima tipa TK 59GM , provučernim kroz PE i PVC cijevi u tk kanalizaciji , tako da karakteristike i kapaciteti izgrađene tk mreže zadovoljavaju potrebe za novim priključcima i novim tk servisima .

Postojeća telekomunikaciona kablovska kanalizacija prolazi pored lokacije I,tj UP122. Lokacija II , tj UP168 nije priključena na tk kanalizaciju.

U okviru postojeće TK kanalizacije postavljen je određen broj TT okna od kojih se dalje mreža razvija polaganjem najmanje jedne PVC cevi prečnika 110mm do koncentracionih ormara postavljenih u hodnicima stambenih zgrada tako i do samostojećih telekomunikacionih koncentracionih razvodnih ormara(KROS).

Telekomunikacioni kablovi su tipa TK59GM dijelom položeni u PE cijev prečnika 40mm a koje su postavljene u PVC cevi prečnika 110mm. Kablovi kapaciteta do 50x4 su postavljeni u PE cijevi 40mm dok se kablovi TK59GM većeg kapaciteta od 50x4 polažu direktno u PVC cev prečnika 110mm.

Plan

LOKACIJA I

Planom je predloženo proširenje urbanističke parcele 122. Površina urbanističke parcele u proširenim granicama iznosi 6377.09m².

Namjena urbanističke parcele 122 je stanovanje srednjih gustina SSG. Svojim položajem i površinom prostor urbanističke parcele omogućava izgradnju savremenog i

modernog stambenog kompleksa sa pratećim komplementarnim sadržajima, uz poštovanje ambijenta i okolnog prostora.

LOKACIJA II

Planom je predloženo proširenje urbanističke parcele 168. Površina urbanističke parcele u izmjenjenim granicama iznosi 655m².

Namjena urbanističke parcele 168 je turizam T3 - apart hotel. S obzirom da je postojeći objekat svojom bruto građevinskom površinom premašio dozvoljene kapacitete, kao i da je dio objekta izgrađen van granice UP, Planom je predviđena sanacija objekta u smislu rušenja dijela i rekonstrukcije preostalog dijela objekta .

Na lokaciji I - UP122 , postoji novoizgrađena tk kanalizacija , novoizgrađena tk mreža koja je priključena na novoizgrađeni telekomunikacioni čvor "Igalo".Kapacitet i kvalitet primarne i sekundarne tk mreže zadovoljava potrebe sadašnjih korisnika unutar zone za dodjelom novih priključaka i novih servisa , jer na svim kablovskim pravcima postoji rezerva .

Dodjela novih priključaka i savremenih servisa , sa izgradnjom dijela nove tk kanalizacije i nove tk mreže , je lako ostvarljiva , jer je rastojanje od postojećih tk čvorova do najudaljenijih pretplatnika u zadovoljavajućim granicama .

Planom elektronske komunikacione infrastrukture predmetne lokacije se predviđa, izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na određenim djelovima zone na kojima se planira izgradnja novih objekata, kako bi se i u tim djelovima zone stvorili preduslovi za priključenje na više operatora elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj dostupnosti.

Rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema se mora izvoditi po najvišim tehnološkim,ekonomskim i ekološkim kriterijumima,koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge, po ekonomski povoljnim uslovima.

Planom se predviđa proširenje mreže izgradnjom nove telekomunikacione kablovske kanalizacije od najmanje 2 PVC cevi prečnika 110mm, da bi se omogućilo uvođenje digitalnih prenosnih sistema, nekih drugih vidova telekomunikacionih usluga kao što su kablovska televizija ili internet, kao i određen broj novih telekomunikacionih okana. Pri izgradnje nove telekomunikacione kablovske kanalizacije planirano je i povezivanje sa postojećom kablovskom kanalizacijom koje zajedno čine jednu cjelinu.

Postojeći tk kablovi će se u najvećem dijelu zadržati.

Dio postojeće kablovske telekomunikacione kanalizacije koji ostaje u saobraćajnicama ili na površinama predviđenim za objekte a koje su novim planom predviđene potrebno je izmjestiti i postaviti u trotoaru ili mekom terenu.

Priključenje novih korisnika telekomunikacionih usluga vrši na IPS "Igalo".

U okviru predviđenih rješenja u dijelu izgradnje tk kanalizacije i tk okana, ukupno se planira izgradnja 5 tk okna sa lakim poklopcima sa ramom, 120 metara tk kanalizacije sa 2 x PVC cijevi prečnika 110 mm .

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana , što bi bilo neekonomično.

Kapacitet telekomunikacionih kablova koji se polažu kroz telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju biće određen glavnim projektima objekata koji se priključuju na telekomunikacionu podzemnu mrežu odnosno prema stvarnim potrebama i namjeni svakog objekta ponaosob kao i i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključcima i uslugama u odnosu na broj stanovnika i društvenih subjekata ovog dijela grada.

Kapacitet telekomunikacione kanalizacije je definisan na način što je projektant morao voditi računa o eventualnom planiranju i izgradnji novih tk pristupnih mreža , distribuciji žične kablovske televizije (KDS operateri) , te potreba daljeg održavanja svih navedenih sistema , pri čemu se strogo moralo voditi računa o važećim zakonskim propisima i preporukama planova višeg reda za oblast telekomunikacija .

Obaveza investitora svih planiranih objekata u planiranoj zoni jeste da , u skladu sa rješenjima iz Plana i Tehničkim uslovima , od planiranih telekomunikacionih okana , projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata , definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Prema postojećim zakonskim propisima u Republici Crnoj Gori, vlasnik objekta (zgrade, kuće, preduzeća i itd.) ujedno je i vlasnik kućnih telekomunikacionih instalacija. Isti je zadužen za planiranje, projektovanje, izgradnju i održavanje kroz domen vlasništva.

Podrazumijeva se stvaranje kontinuiranog telekomunikacionog kanalizacionog pristupa/prilaza, odnosno telekomunikaciono kanalizaciono povezivanje mjesta koncentracije unutrašnjih instalacija (GTO), u ulazu objekta, sa telekomunikacionom

infrastrukturom tj. telekomunikacionom kanalizacijom sa pripadajućim tk oknima i tk razvodnim ormarima.

Kućna/unutrašnja instalacija podrazumijeva razvod cijevi, kanalice, optičkih i drugih kablova od mjesta koncentracije (GTO-glavni telekomunikacioni ormar) do svakog stana (KTO-korisnički telekomunikacioni ormar) kao i postavljanje odgovarajućih spratnih telekomunikacionih ormara (STO).

Projektanti kućnih instalacija prilikom izrade projekata zavisno od veličine objekata i broja stanova/poslovnih prostora trebali bi voditi računa o potrebnim dimenzijama kako usponskih kanala tj. vertikala tako i kanalizacionih instalacija za horizontalni razvod, kako bi se mogli ugraditi svi potrebni kablovi strukturne mreže uključujući i optičke kablove.

Na isti način treba izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala .

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom UTP ili drugim kablovima sličnih karakteristika i optičkim kablovima i provlačiti kroz PVC cijevi , sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija , s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija , treba poštovati propisana rastojanja , a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

U objektima funkcionalne namene kao sto su škole, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Planiranje komunikacione infrastrukture , uskladiti u svemu sa važećim propisima i preporukama bivše ZJ PTT za ovu oblast , kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda i shodno Zakonu o elektronskim komunikacijama (SLCG 50/08) i Pravilniku o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (SLCG 83/09 i 61/11). Takođe planove treba uskladiti i sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016, po kojoj se u narednom periodu prioritet daje razvoju širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

Predmjer i predračun materijala i radova

	NAZIV	JED. MJERE	KOLIČINA	CIJENA	UKUPNO
1	PVC CIJEV Ø110 mm / 6m / 3,2mm / 6bara	kom	40	12	480.00
2	Držač rastojanja za dvije cijevi 110/2	kom	120	3	360.00
3	Gumena brtva	kom	120	0.5	60.00
4	Upozoravajuća PTT traka	m	120	0.2	24.00
5	Ram za telefonsko okno sa poklopcem-laki	kom	5	120	600.00
6	Obilježavanje, trasiranje i iskop rova dimenzija 0.40x0.80m u zemljištu III i IV kategorije, polaganje pvc Ø110 mm cijevi, brtvi i držača rastojanja, nasipanje posteljice od sitnog pijeska, granulacije 0,15-3mm d=10cm prije i d=10cm posle polaganja cijevi, postavljanje trake, zatrpavanje rova, odvoz viška materijala	m	120	13	1560.00
7	Izrada AB(Q257) okna unutrašnjih dimenzija 90x90x90cm: ručni iskop(III/IV kategorija) rupe za okno, odvoz šuta na deponiju, izrada okna(d=15cm(zidova, donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i četiri fiksne konzole prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	5	200	1000.00
8	Troškovi prevoza materijala i radne snage	kom	1	500	500.00
UKUPNO:					4,584.00
pdv:					779.28
SVE UKUPNO:					5,363.28

6.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

Postojeće stanje

Sistem za vodosnabdijevanje opštine Herceg Novi svrstava se u red razruđenih i kompleksnih sistema. Proteže se na dugačkom priobalnom pojasu od Njivica na zapadu, preko Sutorine, Igala, centra Herceg Novog, Meljina, Zelenike, Kumbora, Đenovića, Baošića, Bijele i Kamenara na istoku. Osim pomenutih naselja sistem omogućava i vodosnabdijevanje manjih seoskih naselja u brdskom zaleđu do AK 365 mnm. Takođe je urađen i podmorski cjevovod za poliostrvo Lušticu i Tivatsku opštinu.

Potrošači Herceg Novog se snabdijevaju vodom iz dva glavna pravca: iz Akumulacije na Trebišnjici, odakle voda stiže na postrojenje za preradu vode na Mojdežu i iz podzemne akumulacije Opačica. Izvorišta "Lovac", "Crnica", "Vrela" i "Pijavica" su manja izvorišta lokalnog karaktera. Predmetni lokalitet se, pored analiziranih načina obezbjeđenja vode za piće (iz vodostana Plat i sa izvorišta Opačica), može snabdijevati i vodom iz Regionalnog vodovoda, pošto je iz ovog sistema za vodosnabdijevanje hercegnovske rivijere predviđeno 130 l/s.

Snabdijevanje vodom Sektora 5 je iz izvorišta Opačica u Zelenici putem direktnog cjevovoda koji se proteže duž priobalja i iz rezervoara Kumbor.

Izvorište Opačica, koga čini sistem bunara za crpljenje vode iz podzemene akumulacije u Kućanskom polju, nalazi se u zaleđu naselja Zelenika i u funkciji je od 1964. godine. Zbog svog položaja (kota 10 mnm) u sistemu snabdijevanja i karakteristika, (izdašnost je od 40 l/s, ljeti, do 200 l/s, zimi), većim dijelom služi da obezbjeđuje snabdijevanje vodom potrošača u istočnom dijelu hercegnovske opštine, od Zelenike do Kamenara. Vode iz filter stanice i Opačice, koje su različitog kvaliteta, zbog prirodnog stanja vode, odnosno, načina tretmana, mješaju se u nepoznatim odnosima. Voda, koja se u sistem ubacuje iz Opačice, dalje se potiskuje u sljedećim pravcima:

- ka rezervoaru "Zmijice"
- ka rezervoaru "Kumbor"
- za potrošnju duž rivijere (distribucija cjevovodom u priobalju)
- za potrošnju u Kućanskom polju.

Uloga glavnog hercegnovskog, magistralnog cjevovoda, (čelik Φ 600, 450, 400 mm) u okviru sistema snabdijevanja Herceg Novog: FS "Mojdež" – rezervoar "Kanli kula" – Zelenika, (Opačica) – Kamenari, prvobitno je bila jedino u transferu potrebnih količina vode do odgovarajućih distributivnih rezervoara. Od njih je voda trebala da se ka potrošačima distribuira kroz cjevovode razvodne mreže nižeg reda, odnosno, prečnika od 80 do 300 mm. To znači da nije bila predviđena distribuciona uloga magistralnih cjevovoda, kao ni neposredno povezivanje sa distribucionom mrežom u bilo kojoj visinskoj zoni.

Postojeća vodovodna mreža u zoni zahvata DUP-a Stara banja - Igalo je izvedena od profila 50,80 i 100 mm od AC, PVC i PEHD materijala starijeg datuma izgradnje sa skromnim profilima.

Plan

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: velicina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i velicina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.

U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi i Master planu usvojene su sljedeće specifične potrošnje:

- stalni stanovnici 200 l/dan/st.
- hotel A kategorije 650 l/dan/kor.
- Vile i apartmani 450 l/dan/kor.
- hoteli nižih kategorija 350 l/dan/kor
- mješovita namjena 450 l/dan/kor .

Tabela. Proračun potrebnih količina pitke vode i količine otpadnih voda

UP	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Qmax.ča s. l/s	Kolicina otpadne vode l/s
	1	2	3	4	5	6
				(2)*(3)/86400	(4)*2.3	(5)*0.8
122	Stanovnici	228	200	0.53	1.21	0.97
	zaposleni	35	100	0.04	0.09	0.07
	Ukupno			0.57	1.30	1.04
168	Turisti	20	450	0.10	0.24	0.19
	zaposleni	10	100	0.01	0.03	0.02
	Ukupno			0.11	0.27	0.21

Maksimalna dnevna potrošnja za UP 122 iznosi 0.57 l/s, a maksimalna satna potrošnja iznosi 1.30 l/s. Maksimalna dnevna potrošnja za UP 168 iznosi 0.11 l/s, a maksimalna satna potrošnja iznosi 0.27 l/s. Distributivna mreža područja dimenzioniše se na maksimalnu satnu potrošnju.

Vodovodna mreža je planirana u skladu sa važećim detaljnim urbanističkim planom Stara Banja-Igalo. Planirani glavni distributivni cjevovod za snabdijevanje ovog područja je cjevovod prečnika 150mm i 100mm. Sa njega se odvajaju distributivni cjevovodi prečnika 80mm.

Unutar samih UP122 i UP168 je potrebno razvesti distributivnu mrežu u skladu sa potrebama na nivou detaljne projektne dokumentacije. Planirana vodovodna mreža je ujedno i hidrantska.

Fekalna kanalizacija

Postojeće stanje

Sistem javnog kanisanja otpadnih voda u Herceg Novom je separacioni (razdvojena kišna kanalizacija od upotrebljenih voda) i orijentisan je na gravitaciono tečenje ka glavnom kolektoru koji je smješten u trupu saobraćajnice duž obale.

Glavni kolektor, prečnika od 350 do 700 mm, ukupne dužine od oko 6,5 km, sastoji se od nekoliko priključnih gravitaciono – potisnih djelova, i to za: pojas Sutorine – Solila, Igala, Tople i centra grada, Savine i Meljina. Glavna, sabirna crpna stanica sa kominutorom nalazi se u parkovskoj površini između tvrđava Forte Mare i Citadela, i sastoji se od šest pumpnih agregata. Nakon mehaničkog tretmana (usitnjavanja) otpadne vode se potiskuju kroz podmorski cjevovod u more, do krajnjih ispusnih tačaka, gdje su difuzori za raspršavanje, i to na udaljenosti od obale od 400 metara, kod zimskog, i 1600 m, kod ljetnjeg ispusta. Na glavnom kolektoru, kanalizacija u pojedinim, sabirnim dionicama, gravitacionog toka, preko pumpnih postrojenja, potiskuje se u potisne. Pumpni agregati su na lokacijama: Solila, Igalo, Savina i Meljine i oni usmjeravaju kanalizaciju ka centralnoj stanici i podmorskom ispustu „Forte Mare“.

Hercegnovska rivijera je pokrivena parcijalnim javnim kanizacionim sistemima, koje trebaju da budu spojene u jedinstveni sistem kanisanja sa centralnim postrojenjem za tretman otpadne vode. Stepen izgrađenosti javne kanalizacije po mjestima duž rivijere je veoma neujednačen. Ima više malih kanizacionih sistema a postoji tridesetak podmorskih ispusta, od kojih su neki u veoma lošem stanju i gdje upotrebljene i fekalne vode iscuruju u samo priobalje. Pošto neki dijelovi nemaju sistem javnog kanisanja otpadnih voda, koriste se upojni bunari ili septičke jame.

U toku je izgradnja kanizacionog sistema duž Rivijere i spajanje postojećeg sistema i novoizgrađenog na centralno postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda u Nemili, koje je takođe trenutno izgradnji.

U razmatranoj zoni je djelimično izgradjena fekalna kanizaciona mreža. Sjeverno od rijeke Sutorine je postojeći DN400 kanizacioni kolektor koji gravitaciono odvodi otpadnu vodu do pumpne stanice Stara Banja Igalo. Odatle se voda pumpa ka PS Igalo i odatle se putem PS Forte Mare ispušta kroz podmorski ispust Forte Mare u more.

Plan

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanizacione infrastrukture mjerodavna maksimalne satne količine potrošene vode. Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena. Maksimalna količina otpadne vode sa UP122 koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 1,04 l/s a sa UP168 iznosi 0,21 l/s.

Kanizaciona mreža je planirana u skladu sa važećim detaljnim urbanističkim planom Stara Banja-Igalo.

Za ovo područje je planirana izgradnja kompletno nove fekalne kanalizacione mreže sa priključenjem na postojeću susjednu mrežu. Osnovni – sabirni kolektor položen je duž rijeke Sutorine sa podužnim padom prema mopru na čijem kraju se planira fekalna crpna stanica za prepumpavanje tih voda u susjedni postojeći sistem. Takav položaj kolektora omogućuje priključenje svih objekata u cijeloj razmatranoj zoni. Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se profil 250 mm stim da minimalni profil kanala ne bude manji od DN 200 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija. Predviđenom pumpnom stanicom se otpadna voda upušta u postojeći kanalizacioni sistem Igala.

Sva planirana kanalizaciona mreža na grafičkom prilogu je prečnika 250mm. Unutar samih UP122 i UP168 je potrebno razvesti kanalizacionu mrežu u skladu sa potrebama na nivou detaljne projektne dokumentacije

Atmosferska kanalizacija

Postojeće stanje

U naselju ne postoji izgradjen sistem atmosferske kanalizacije koja bi prihvatila i odvela oborinske vode sa uredjenih i neuredjenih površina naselja. Rijeka Sutorina i dva otvorena kanala koji se ulivaju u nju su recipijenti oborinskih voda koje se nekontrolisano slivaju sa prostora u zahvatu DUP-a.

Plan

Odvođenje atmosferske vode sa krovova objekata, ulica i drugih asfaltiranih površina vršiče se rigolama, slivnicima i cjevovodima, kao i otvorenim kanalima, betonskim ili prekrivenim travom. Kanalima i rigolama je potrebno vodu najkraćim putem sa saobraćajnih i pješačkih površina odvesti u okolne zelene površine i obodne uređene bujične kanale. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale. Oborinske vode se iz otvorenih kanala usmjeravaju u rijeku Sutorinu sa kojom dalje u more.

Za postojeće otvorene kanale predviđaju se odredjeni hidrotehnicki radovi u smislu njihovog zacjevljenja dok se za rijeku Sutorinu predviđaju obimni regulacioni radovi na uredjenju korita na cijeloj dužini u zahvatu DUP-a. Širina regulisanog korita planirana je 15,0 m sa uredjenim pješačkim stazama sa obje strane. Takodje se planira čišćenje i produbljenje korita rijeke kako bi se ista mogla koristiti i kao marina za manja plovima.

6.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Koncept pejzažnog uređenja

Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa planiranom namjenom površina i matricom kulturnog pejzaža, s sa akcentom na sprovođenje principa horizontalne i verikalne povezanosti zelenih površina.

Dogradnja sistema urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte.

Planirana izgradnja "u zelenilu" zasnovana je na uvažavanju naslijeđenog pejzažnog obrasca.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja zona odnosno pojedinih lokacija.

Opšte smjernice pejzažnog uređenja:

- usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom površina
- povezivanje sistema zelenih površina sa pejzažnim okruženjem
- očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- očuvanje vizura
- upotreba biljnih vrsta u skladu sa ekološkim, ambijentalnim, estetskim i funkcionalnim kriterijumima.

U skladu sa karakteristikama lokacije i sa planiranom namjenom površina, ovim izmjenama su predviđeni sljedeći tipovi zelenih površina:

1. objekti pejzažne arhitekture javne namjene
 - pješačka ulica
2. objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene
 - zelenilo stambenih objekata i blokova
 - zelenilo za turizam (hoteli).

Zelene površine javne namjene

Pješačka ulica

Na slobodnim površinama u zoni pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine i linearni zasadi drveća. Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom.

Smjernice za uređenje:

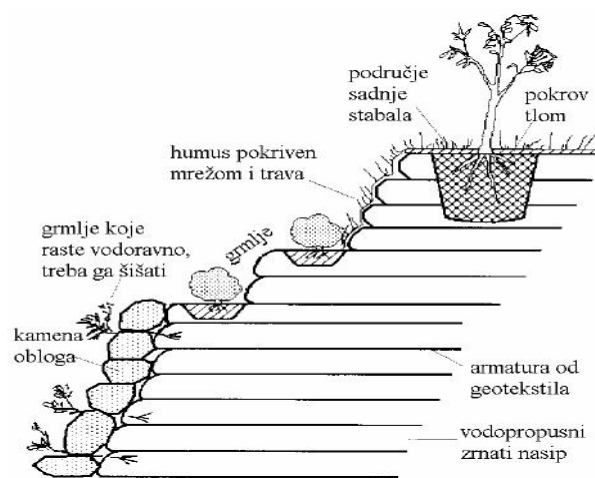
- duž pravaca kretanja formirati linearne zasade drveća homogenog sastava
- kompoziciju obogatiti parternim zelenim površinama (travne trake, perenjaci, žbunaste grupacije)
- mogu se projektovati pergole sa puzavicama
- zelenilo treba da bude reprezentativno
- koristiti mediteranske i tipične autohtone biljne vrste – sezonsko cvijeće, perene, sukulente, visokokvalitetne trave i dekorativne žbunaste vrste različitog habitusa i visine
- predvidjeti popločavanje površina u skladu sa tradicionalom arhitekturom

- prostore upotpuniti urbanim mobilijarom koji je dizajnom i materijalima prilagođen ambijentu (klupe, korpe za otpatke, skulpture, česme, fontane, kandelabre i dr.)
- poštovati uslove ambijenta i karakteristične poprečne profile.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Za drvorede primjenjivati sljedeće smjernice:

- linearno zelenilo formirati kao drvored od visokih i srednje visokih stablašica ili kao linearni zasad visokog žbunja
- sadnju uskladiti sa prostornim uslovima
- formirati homogene zasade
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste
- sadnju vršiti u travnim trakama širine 1,5 – 2 m ili u otvorima za sadnice
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine (žarka ljeta, bura, posolica) i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja kako bi bile ekonomski opravdane: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Laurus nobilis*, *Ceratonia siliqua*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Chamaerops excelsa*, *Phoenix canariensis*, *Magnolia grandiflora* i dr.
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica (visina sadnica 3,5 m, stablo čisto od grana do 2,5 m visine, prsnog prečnika min. 10 cm)
- projektovati sistem za zalivanje.



Potporne zidove omekšati zelenilom, kako bi se betonsko-kamena površina vizuelno obogatila.

Zelene površine ograničene namjene

Zelenilo stambenih objekata i blokova

U skladu sa prostornim uslovima (indeks zauzetosti 0,40) oko višeporodičnih stambenih objekata organizovati otvorene zelene površine sa popločanim prostorima (staze, platoi za odmor, dječijae igralište). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska

i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formirati kvalitetne travnjake, a u cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje terasa i ravnih krovnih površina
- na površini za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost, koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala i opremiti ih atraktivnim atestiranim spravama
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- projektovati mrežu za zalivanje
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.).

Uređenje površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Zelenilo za turizam – hoteli

Na UP168 planirani su hoteli sa indeksom zauzetosti 0,40 što opredjeljuje stepen i oblik pejzažnog uređenja.

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa ekskluzivnošću kompleksa unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima

- za parterno uređenje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene i dekorativne žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa (od pulegkih do piramidalnih)
- kod izbora biljnog materijala i kompozicije zasada voditi računa o ritmu i koloritu biljnih elemenata kao i o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen, obluci, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine i tako povećati stepen ozelenjenosti (*Bougainvillea spectabilis*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix 'Variegata'*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhyncospermum jasminoides* i sl.)
- na ravnim krovnim površinama formirati "zelene krovove" - kasetna sadnja žbunastih vrsta, srednje visokih stablašica i puzavica, kao ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste)
- koristiti vrste koje dobro podnose posolicu
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- upotreba školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m
- projektovati sistem za zalivanje
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti kompleksa.

Uređenje zelenih površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

U sklopu oblikovanja parkirališta i stvaranja potrebne zasjene, projektovati drvorede duž parking prostora:

- formirati homogene drvorede
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5 do 8 m u zavisnosti od biljne vrste
- sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste
- na parking prostorima predvidjeti zastore od raster elemenata sa zatavljenim spojnica (odnos betona i trave 30 : 70) i betonskih behaton elemenata
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine (žarka ljeta, bura, posolica) i vrste koje zahtijevaju najmanja ulaganja kako bi bile ekonomski opravdane: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Laurus nobilis*, *Ceratonia siliqua*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Phoenix canariensis*, *Magnolia grandiflora* i dr.
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica (visina sadnica 3,5 m, stablo čisto od grana do 2,5 m visine, prsnog prečnika min. 10 cm.)

Prijedlog biljnih vrsta za izradu projekta pejzažne arhitekture

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** *Cupressus sempervirens 'Stricta'*, *Cupressocyparis leylandii*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*.
- **Listopadno drveće:** *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Castanea sativa*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia sp.*, *Albizzia julibrissin*, *Lagerstroemia indica*.
- **Zimzeleno drveće:** *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.
- **Žbunaste vrste:** *Laurus nobilis*, *Nerium oleander*, *Tamarix sp.*, *Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Myrtus communis*, *Citrus reticulata*, *Viburnum tinus*, *Camellia japonica*, *Buxus sempervirens*, *Erica mediterranea*, *Arbutus unedo*, *Aucuba japonica*, *Feijoa sellowiana*, *Callistemon citrinus*, *Poinciana gilliesii*, *Yucca sp.*, *Agave americana*.
- **Puzavice:** *Bougainvillea spectabilis*, *Hedera sp.*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Wistaria sinensis*, *Tecoma radicans*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Parthenocissus tricuspidata*.
- **Palme:** *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Washingtonia filifera*.
- **Perene:** *Canna indica*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula angustifolia*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Cineraria maritima*, *Armeria maritima*, *Delosperma cooper*, *Aptenia cordifolia*.