

## PREDLOG

Na osnovu člana 47 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), i člana 36 stav 1 tačka 5 Statuta Opštine Herceg Novi („Sl. list RCG - opštinski propisi“, broj 15/04, 32/05, 31/06, 14/07 i „Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 16/09, 16/11), Skupština opštine Herceg Novi na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, donosi

## ODLUKU

### O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA „HOTEL METALURG“

#### Član 1

Donosi se Urbanistički projekat „Hotel Metalurg“ u Igalu, Opština Herceg Novi(u daljem tekstu Plan ).

Područje za koje se donosi Plan nalazi se u okviru katastarske opštine Topla i obuhvata prostor ukupne površine cca 1689 m<sup>2</sup>, definisan koordinatama sledećih graničnih tačaka:

KOORDINATE GRANIČNIH TAČAKA		
	x	y
1	6542578.8700	4701847.5600
2	6542579.3900	4701837.0600
3	6542579.4700	4701835.6100
4	6542579.6600	4701832.7700
5	6542580.0600	4701825.4700
6	6542580.5300	4701818.7400
7	6542580.4900	4701815.5800
8	6542580.2500	4701813.4700
9	6542586.0300	4701816.7400
10	6542596.4400	4701822.7900
11	6542603.9024	4701810.1514
12	6542628.1853	4701824.0656
13	6542626.3296	4701827.2939
14	6542623.4680	4701825.6620
15	6542620.4586	4701830.8825
16	6542623.5539	4701832.5433
17	6542621.9200	4701835.3400
18	6542603.6994	4701866.5273
19	6542591.8767	4701859.8923
20	6542591.7600	4701860.1200
21	6542589.1500	4701858.7500
22	6542589.2670	4701858.3870
23	6542585.9100	4701857.0800
24	6542583.3800	4701855.4200
25	6542581.2100	4701853.2700
26	6542579.5700	4701850.2600

#### Član 3

Plan se donosi ovom Odlukom i važi do donošenja novog planskog dokumenta za isto područje.

#### Član 4

Sastavni dio ove Odluke o donošenju Urbanističkog projekta „Hotel Metalurg“, Opština Herceg Novi čine:

- Elaborat Plana (tekstualni dio i grafički prilozi) u analognom i digitalnom obliku, koje je izradio Obradivač plana – „PLANING“ d.o.o. iz Nikšića.i
- Saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. 04-427/15-2013 od 01.04.2014.godine, data na Predlog Plana.

#### Član 5

Donošenjem ovog Plana stvaraju se uslovi za privođenje namjeni prostora u zahvatu Plana, u skladu sa smjernicama i uslovima za uređenje prostora definisanim Elaboratom Plana.

#### Član 6

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta vršiće se u skladu sa postavkama Plana i zakonskom regulativom.

#### Član 7

Za sprovođenje Plana nadležni su organi državne i lokalne uprave za poslove uređenja prostora.

#### Član 8

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG – opštinski propisi“, i biće objavljena u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, kao i na sajtu Opštine [www.hercegnovi.me](http://www.hercegnovi.me).

SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Broj:

Herceg Novi,

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Andrija Radman, s.r.



## Obrazloženje

Predsjednik Opštine Herceg Novi je dana 10.11.2011.godine donio Odluku o izradi Urbanističkog projekta „Hotel Metalurg“, Opština Herceg Novi ("Službeni list CG o.p.", br. 36/11). Za isti prostor, po prethodno pribavljenim mišljenjima nadležnih organa lokalne uprave za poslove zaštite životne sredine, poslove zdravlja, kao i drugih zainteresovanih organa i organizacija, donešena je i Odluka o nepreduzimanju izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Urbanistički projekat „Hotel Metalurg“, ("Službeni list CG o.p.", br. 01/12).

Po navedenoj Odluci („Sl. list CG op. propisi“ br. 36/11) izrađen je Nacrt plana.

Isti je najprije dostavljen na mišljenje nadležnim organima, institucijama i javnim preduzećima lokalne uprave, a zatim i Ministarstvu održivog razvoja i turizma radi provjere usklađenosti sa odlukom o izradi; provjere usklađenosti sa propisanim standardima i normativima; provjere opravdanosti planskog rješenja, kao i ocjene usaglašenosti sa planskim dokumentom širih teritorijalnih cjelina i usklađenosti sa Zakonom.

Ministarstvo je dalo svoje mišljenje u dopisu br.0403-427/3 od 05.09.2013 godine, gdje se konstatuje da je Nacrt Urbanističkog projekta „Hotel Metalurg“ u Herceg Novom, usklađen sa Odlukom o izradi, propisanim standardima i normativima, kao i da je usaglašen sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina i usklađeni sa Zakonom. Tom prilikom su dostavljena i mišljenja organa državne uprave, privrednih država i drugih pravnih lica koja je potrebno razmotriti i po kojim je potrebno postupiti.

Odluka o utvrđivanju Nacrta plana je donešena 16.10.2013.godine, a Javna rasprava o Nacrtu Plana sprovedena je od 18.10.2013.godine do 18.11.2013. godine. Po završetku javne rasprave sačinjen je Izvještaj o javnoj raspravi koji je uz mišljenja i primjedbe nadležnih organa i građana dostavljen obrađivaču. Izvještaj o javnoj raspravi objavljen je na sajtu opštine Herceg Novi.

Nakon toga obrađivač plana je pripremio Predlog Plana. Uz elaborat Predloga Plana dostavio je i Odgovore na primjedbe sa javne rasprave i dostavljena mišljenja koji su takođe objavljeni na opštinskom sajtu.

Predlog plana dostavljen je na saglasnost Ministarstvu održivog razvoja i turizma radi provjere usaglašenosti istog sa mišljenjem Ministarstva na Nacrt Plana, kao i provjere usklađenosti sa zakonom.

Članom 47 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10 i 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) reguliše se da lokalni planski dokument donosi skupština lokalne samouprave.

Kako je Predlog Urbanističkog projekta za Urbanistički projekat „Hotel Metalurg“ dobio Saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma, Predlog Plana dostavlja se Skupštini na razmatranje radi donošenja.

*SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE, IZGRADNJU,  
KOMUNALNE DJELATNOSTI I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE*



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za planiranje prostorom

Broj: 04-427/15-2013

Podgorica, 01.04.2014. godine

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Број 01-1-424/14-1  
Дана, 2.04.2014 год.

OPŠTINA HERCEG NOVI

Dejan Mandić, predsjednik

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ ХЕРЦЕГ НОВИ				
Примљено: 03 APR 2014				
Орган. Једин.	Број	Архивна шифра	Прилог	Вриједност
	02-3-351-76/211			2/9

HERCEG NOVI

Vašim dopisom br. 01-1-424/14 od 21.03.2014. godine, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13), dostavljen je **Predlog Urbanističkog projekta „Hotel Metalurg“ u Igalu**, urađen od strane „Planing“ d.o.o. - Nikšić.

Ministarstvo je pregledom Predloga Plana i ostale dokumentacije, ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.

Pri tome Vas upućujemo na odredbe člana 61 i 62 Zakona, koje se odnose na obavezu organa lokalne uprave da sačini separat, odnosno formira sajt sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Rukovodilac direkcije za  
planska dokumenta  
Zeljko Božović



GENERALNA DIREKTORICA  
Sanja Lješević Mitrović



### 3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

#### 3.1. Opšti ciljevi

Opšti prostorno - planski ciljevi razvoja definisani su u skladu sa prepoznatim ciljevima razvoja usvojenim u relevantnim planskim i strateškim dokumentima, koji se najšire može postaviti kao obezbjeđenje održivog razvoja planskog područja u širem okruženju, odnosno:

- Potsticanje privrednog i opšteg razvoja hercegnovskog područja na osnovu multiplikativnih efekata od turizma;
- Zadovoljavanje zahtjeva turističke tražnje na bazi odnosa vrijednosti i kvaliteta za novac (value per money);
- Povratak hercegnovske destinacije na inostrana emitivna tržišta, posebno na tržišta Njemačke, V. Britanije, Italije, Norveške, Mađarske, Češke, Slovačke, Slovenije, BiH, Rusije i Makedonije;
- Unapredjenje kvaliteta postojećih smještajnih kapaciteta shodno zahtjevima kategorizacije u osnovnim i komplementarnim kapacitetima s posebnim naglaskom na modernizaciju, adaptaciju i renoviranje postojećih osnovnih kapaciteta;
- Povećanje iskorištenosti smještajnih kapaciteta dekoncentracijom turističke tražnje izvan ljetnih mjeseci odnosno "produženjem" turističke sezone posebno korištenjem kapaciteta u zimskim mjesecima;
- Porast produktivnosti i ostvarivanje optimalne stope dobiti ugostiteljsko-hotelskih preduzeća;
- Porast zaposlenosti u djelatnosti turizma i ugostiteljstva i uticaj na porast opšte zaposlenosti;
- Održavanje kulturno-istorijskog naslijeđa i očuvanje prirodne sredine posebno mora, flore i faune na cijelom hercegnovskom području;
- Uspostavljanje heterogene turističke strukture kroz razvoj više različitih oblika selektiranog turizma u smislu ostvarivanja konkurentske prednosti u odnosu na ostale crnogorske destinacije.

#### 3.2. Posebni ciljevi

Razvoj postojećeg hotela i afirmacija turističkih potencijala lokacije ustanovljen je kao primarni cilj plana na osnovu koga su definisani pojedinačni ciljevi:

- Uvođenje raznovrsnije i kvalitetnije turističke ponude;
- Uvođenje prateće ponude iz domena usluga, kulture, zabave i rekreacije;
- Intezivnije cjelogodišnje korišćenje;
- Očuvanje i promovisanje primorske graditeljske tradicije;
- Očuvanje prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

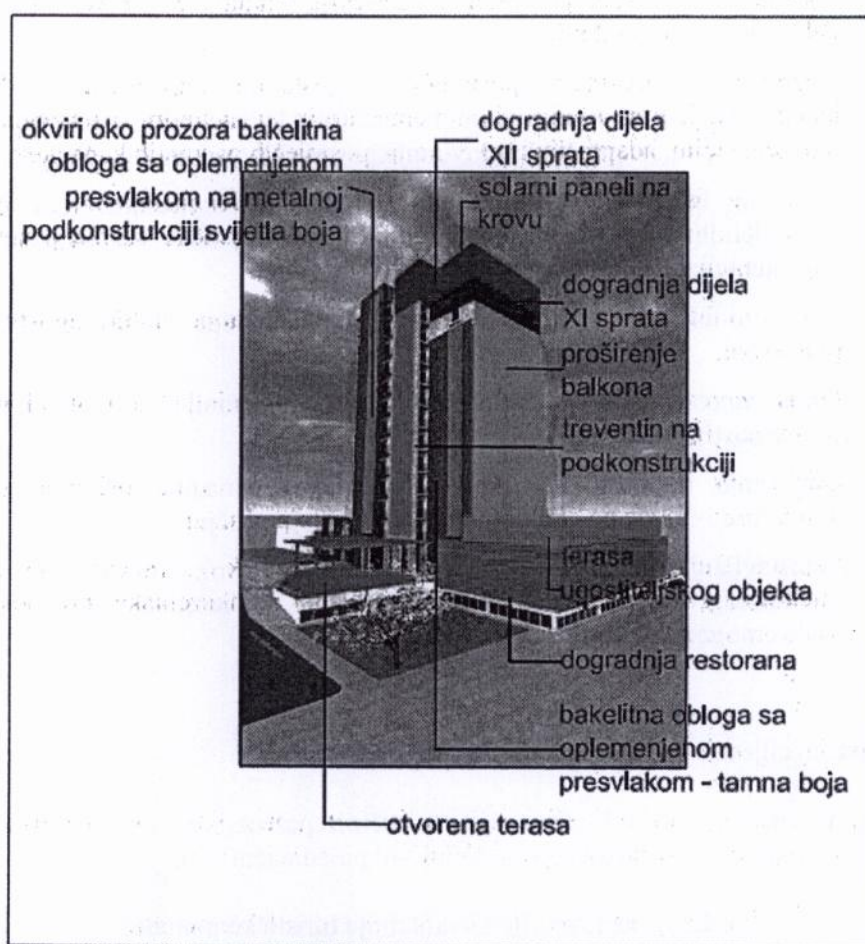
#### 4. PLANIRANO REŠENJE ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

##### 4.1. Koncept plana

Područje planskog dokumenta obuhvata katastarsku parcelu postojećeg hotela i dio susjedne parcele preko kojeg se ostvaruje ekonomski pristup objektu.

Planiranim intervencijama stvaraju se uslovi za poboljšanje kvaliteta postojećih smještajnih kapaciteta, obogaćenje sadržaja, estetsko i funkcionalno unapređenje postojećeg objekta, u skladu sa zahtjevima kategorizacije u osnovnim i komplementarnim kapacitetima.

Prostor hotela planiran je kao jedinstvena luksuzna hotelska cjelina u izgrađenom okruženju, integrisana u stvorenu osnovu koju nadograđuje i afirmiše izdvajajući se funkcijom i formom.



*Koncept organizacije planskog područja*

Planirana rekonstrukcija podrazumjeva minimalne osmišljene prostorne promjene koje treba bitno da unaprede vizuelni doživljaj i funkcionisanje objekta, počev od ulazne partije, koja se



naglašava povećanjem pješačkih površina, uvođenjem adekvatnog zelenila, reklamnim i informativnim elementima. Intervencije se nastavljaju rekonstrukcijom fasade, uvođenjem atraktivnih i kvalitetnih materijala, čime se ostvaruje potpuno povezivanje postojećeg objekta i planirane dogradnje u dijelu prizemlja i prvog sprata.

Prijemni dio, recepcija sa ugostiteljskim dijelom se zadržava, kao i otvorena terasa orijentisana na Norvešku ulicu, dok se preostali dijelovi terase zatvaraju dogradnjom restorana i kuhinje.

Planirane intervencije obuhvataju i smještaj kapacitete koje podrazumjevaju promjenu strukture, organizacije i kvaliteta, tako da se u ponudi pojave apartmani, dvokrevetne i trokrevetne sobe.

Pristup objektu riješen je obezbjeđenjem kolskog prilaza sa postojeće saobraćajnice do glavnog i ekonomskog ulaza u hotel. Pješački pristup je omogućen izgradnjom dijela trotoara uz postojeću ulicu sa kojeg se predviđa i prilaz do ulaza u SPA centar.

Stacionarni saobraćaj je riješen kroz smještaj vozila u okviru javnih parkinga.

Planskim rešenjem u suterenskom dijelu objekta predviđena je i kongresna sala, do koje se može doći i ulazom sa pješačkog trga sa istočne strane.

Planiranim regulacionim i nivelacionim rešenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobro funkcionisanje unutar izgrađenog prostora, sa jedne strane, dok je sa druge, planiranim nivelacionim parametrima omogućeno, kako uklapanje u postojeće fizičke obrasce građenja, tako i formiranje novih akcentnih motiva i repera.

#### 4. 2. Organizacija planskog područja

Na području planskog dokumenta organizacija namjena, sadržaja i aktivnosti izvršena je na način koji omogućava nesmetano funkcionisanje, povezivanjem sa eksternim sadržajima i objedinjavanjem unutar objekta funkcionalnih cjelina koje imaju zajedničke karakteristike.

Gotovo cjelokupno plansko područje zauzima objekat hotela čija površina osnove se ne mijena. Pregled namjene površina planskog područja:

- Hotel	1 450 m <sup>2</sup>
- Slobodne i zelene površine	130 m <sup>2</sup>
- Saobraćaj (pješački)	109 m <sup>2</sup>
- Ukupna površina parcele:	1 689 m <sup>2</sup>

Dogradnjom u dijelu prizemlja, prvog i dvanaestog sprata, ukupna bruto građevinska površina hotela će biti maksimalno 8 000 m<sup>2</sup>.

Struktura objekata

	BGP (m <sup>2</sup> )	%
Suteren (SPA centar, kongresna sala, kuhinja i tehničke prostorije)	1350	16.88
Prizemlje (recepcija, bar, restoran, kuhinja, poslovanje)	1450	18.12
Prvi sprat (smještajni dio, kancelarije, otvorena terasa-vrt)	800	10.00
Tipski sprat - 2 do 12 (smještajni dio)	4400	55.00
Ukupno	8000	100.00

Područje urbanističkog projekta spada u zone sa visokim indeksima izgrađenosti i zauzetosti.

## Plan izgrađenosti

Pokazatelji	
Površina obuhvata m <sup>2</sup>	1 683
Bruto građevinska površina objekata m <sup>2</sup>	8 000
Indeks izgrađenosti	4.75
Površina pod objektom m <sup>2</sup>	1 450
Indeks zauzetosti	0.87



## **5. SMJERNICE ZA REALIZACIJU**

### **5.1. Namjena površina**

Namjena površina je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan. Namjena površina određena relevantnim planskim dokumentom je **hotel**, što je kroz razradu planskim dokumentom sprovedeno i detaljno razrađeno.

Na izgrađenom objektu predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta sa tri ili četiri zvjezdice, sa cjelogodišnjim poslovanjem. Hotel je maksimalnog kapaciteta 225 ležaja, bruto građevinske površine 8 000m<sup>2</sup>, visine Su+P+12, sa savremenim arhitektonskim rešenjem.

Planirano je da objekat hotela, osim soba i apartmana, sadrži i SPA centar, prodajne i poslovne prostore, restoran i kafe, konferencijsku salu i slične prostore koji će obezbijediti efikasnije funkcionisanje objekta tokom čitave godine.

Pejzažnim uređenjem veoma malih slobodnih površina, ozelenjavanjem mediteranskim kulturnim biljnim vrstama i korišćenje odgovarajućih biljnih vrsta izražene dekorativnosti na uređeni otvorenim terasama treba doprineti ukupnom utisku i prijatnom boravku na otvorenom.

### **5.2. Smjernice za arhitektonsko oblikovanje**

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi unapređenju slike uređenog turističkog kompleksa.

Projektno rešenje u oblikovnom i likovnom pogledu mora da odgovara klimatskim karakteristikama područja.

Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost i arhitektonski izraz adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo prostornog rešenja sa već formiranim ambijentom.

U rekonstrukciji objekta koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekta-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

Krovove objekta predvidjeti kao ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije, kao i ozelenjeni ravni krov iznad prizemlja, što će uticati ne samo na estetske karakteristike objekta, već i na izolaciju unutrašnjeg prostora.

Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se nadgrade i afirmišu osnovne karakteristike lokacije. Uređenje otvorenih površina prilagoditi namjeni, ambijentu i klimatskim uslovima. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera, sa ciljem da se obezbijedi spontano korišćenje i prijatan doživljaj u prostoru, ostvarujući, kroz



usklađivanje elemenata parterne obrade, oblikovno i funkcionalno, povezivanje sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Zastupljenost i obradu zelenih površina realizovati u skladu sa uslovima i smjernicama iz odgovarajućeg priloga plana (pejzažna arhitektura).

Kod obrade ulaza i prilaznog trotoara ostvariti upotrebnu funkciju nivelacionim objedinjavanjem ukupne raspoložive površine, malih nagiba i zadovoljiti estetske kriterijume primjenom materijala za završnu obradu.

Izborom urbane opreme: korpi za otpatke, žardinjera i drugo, likovnim intervencijama, elementima vizuelnih komunikacija i cjelokupnim urbanim dizajnom doprinijeti ambijentalnoj vrijednosti prostora.

### **5.3. Smjernice za faznu realizacije plana**

Realizacija planskog dokumenta po fazama nije predviđena. Planiranim modelom intervencija obuhvaćen je objekat u cjelini, a realizaciju kroz organizaciju rekonstrukcije i izgradnje treba izvršiti na način koji omogućava racionalno korišćenje kapaciteta i obavezuje na disciplinovano ponašanje u prostoru, u cilju funkcionalnog i estetskog usklađivanja i povezivanja cjelina.

### **5.4. Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturnih dobara**

Planiranu rekonstrukciju realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina i unapređuje način korišćenja i izgled područja.

Pri projektovanju objekta i izvođenju radova voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme.

Urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, te da istovremeno doprinosi stvaranju slike uređenog turističkog mjesta.

Postojeće zelenilo kontaktnog područja mora se u potpunosti zaštititi od bilo kakvih uticaja planiranih intervencija, do koji bi moglo doći u vrijeme izvođenja radova.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaza u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

### **5.5. Smjernice za zaštitu životne sredine**

Koncept zaštite, očuvanja i unapređenja životne sredine usmjeren je na uspostavljanje održivog upravljanja prirodnim vrijednostima, prevenciji, smanjenju i kontroli svih oblika zagađivanja.



Osnovni prirodni elementi od značaja za zaštitu zbog realizacije planskih rešenja su: more, vazduh i tlo, a osnovni stvoreni element od značaja za zaštitu su: postojeće uređeno zelenilo, susjedni objekti i infrastrukturni sistemi.

Poboljšanje kvaliteta mora, vazduha i zemljišta i zaštita od zagađenja prouzrokovanog i nedostatkom adekvatne evakuacije otpadnih voda nameću obavezu realizacije usvojenih trajnih rešenja na nivou znatno širem od planskog područja.

Problem komunalnog otpada rešavaće se uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.

Bogatstvo, raznovrsnost i očuvanost prirodnih dobara, u prvom redu biljnog i životinjskog svijeta na kopnu i u vodi, nameće kao jednu od prioriternih obaveza očuvanje ekosistema i preduzimanje adekvatnih mjera njihove zaštite, plansko i racionalno korišćenje prostora i njegove optimalne valorizacije, što je predloženim planskim rešenjem rekonstrukcije bez širenja na slobodne površine postignuto.

Prevenција zagađenja i ugrožavanja životne sredine na planskom području podrazumjeva adekvatno dimenzionisanje i oblikovanje fizičkih struktura, izgradnju adekvatnih infrastrukturnih sistema u koje su integrisana savremena rešenja iz oblasti zaštite, očuvanje i razvoj makar i ograničenih zelenih površina.

Mjere koje se tiču, vodosnabdijevanja i zaštite voda, razrađene su u odgovarajućem dijelu ovog plana, a ovdje se apostrofiraju kao nedjeljivi činioc životne sredine.

Neophodno je striktno sprovođenje zakonskih odredbi za zaštitu životne sredine; pooštrena primjena ekonomskog instrumenta "zagađivač plaća", za sve oblike ugrožavanja životne sredine, prema važećim zakonima, uspostavljanje lokalnog monitoringa kontrole kvaliteta životne sredine (uključujući i praćenje efekata mjera za njeno poboljšanje i inspekcijski nadzor) i veća uključenost i bolja organizovanost civilnog sektora u rešavanje problema životne sredine.

#### 5.6. Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje

Područje planskog dokumenta prema površini i namjeni na spada u kategorije koje mogu imati značaja za zaštitu od interesa za odbranu zemlje.

#### 5.7. Smjernice za sprečavanje i zaštitu od prirodnih katastrofa

Planom su utvrđene osnovne koncepcije, smjernice i rešenja za organizaciju, uređenje i izgradnju prostora, kao preduslov za zaštitu stanovništva, fizičkih struktura, drugih materijalnih dobara i prirodnih resursa, od ugrožavanja.

Organizacija i uređenje prostora koje spadaju u osnovne prostorno-planske mjere smanjenja povredivosti i ugroženosti od elementarnih katastrofa već je definisano kroz realizaciju prethodnih planskih rešenja i izgradnju objekata. Na smanjenje povredivosti urbanističkih i građevinskih sadržaja koje zavisi od stepena disperzije sadržaja, decentralizacije funkcija u prostoru, zoniranja sadržaja, gustine naseljenosti, odnosno inteziteta korišćenja ne može se uticati ovim planskim dokumentom, zbog površine planskog područja i obima planiranih intervencija. Istovremeno, visok stepen izgrađenosti i zauzetosti površina planskog i kontaktnih područja prema sjeveru i istoku, te spratnost objekta obavezuju na pažljivu analizu stanja objekta i potpuno poštovanje propisa i standarda pri projektovanju i izvođenju radova na rekonstrukciji objekta.

U pogledu građevinskih mjera zaštite objekat i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. Svi drugi



elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i rekonstruisani objekat.

### 5.8. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti

Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:

- orijentacija i dispozicija objekta,
- oblik objekta,
- nagib krovnih površina,
- boje objekta,
- toplotna akumulativnost objekta,
- ekonomska debljina termoizolacije,
- razuđenost fasadnih površina i td.

Na planu racionalizacije potrošnje energije na području planskog dokumenta, predlaže se poboljšanje toplotne izolacije prostorija, korišćenje savremenih termoizolacionih materijala, kako bi se smanjili toplotni gubici, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, a kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, brisolejima sa fleksibilnošću podešavanja, građevinskim elementima), inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekta, pergolama i zelenim krovovima, i korišćenjem alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije.

### 5.9. Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Na planskom području predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta hotela kroz rekonstrukciju i dogradnju smještajnog dijela i pratećih sadržaja, prilagođeno konfiguraciji terena i izgrađenom okruženju.

Osnova m <sup>2</sup>	
Bgp m <sup>2</sup>	1 450
Smještajnih jedinica	8 000
ležaja	108
bgp/ležaju	216
	37

Od maksimalno 108 smještajnih jedinica, 60 treba da budu sobe, a 48 apartmani. Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelu (T1) je 37m<sup>2</sup>.

Zelene, odnosno slobodne površine u okviru parcele hotela su veoma male, ali se njihov nedostatak značajno umanjuje krovnim vrtom iznad restoranskog dijela prizemlja i zelenilom otvorene terase u prizemlju.



### Parcelacija

Na planskom području formirana je jedna urbanistička parcela grafički i numerički označena. Površina i oblik urbanističke parcele određeni su tako da se na parceli mogu vršiti promjene u prostoru u skladu sa planom utvrđenim uslovima, predstavljeni su u grafičkom prilogu i definisani koordinatama prelomnih tačaka. Površina urbanističke parcele je 1689m<sup>2</sup>.

Urbanistička parcela obuhvata katastarsku parcelu broj 619 KO Topla, parcelu hotela, po zvaničnoj evidenciji površine 1503m<sup>2</sup>. Prema granicama katastarske parcele iz grafičkog priloga, koji predstavlja izvod iz digitalnog plana, površina katastarske parcele je 1441m<sup>2</sup>. U urbanističku parcelu nesporno je uključen dio katastarske parcele broj 618. Površinu katastarske parcele broj 618 koja je obuhvaćena urbanističkom parcelom treba da utvrdi nadležni državni organ, kao i da li su definisanom urbanističkom parcelom eventualno obuhvaćeni i dijelovi katastarskih parcela broj 620 i 621, kao što je prikazano granicama iz digitalnog plana.

### Građevinska linija

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, ispod i iznad površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje.

Grafičkim prilogom plana građevinske linije definisane su koordinatama prelomnih tačaka.

Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi samo trotoar, stepeništa i rampe ulaznih partija u objekat.

### Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou uredenog terena.

Indeks zauzetosti je definisan izgrađenim objektom, odnosno osnovom izgrađenog suterenskog dijela koji se zadržava u cijelosti i iznosi 0.87

### Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

Planirani indeks izgrađenosti je 4,74.

### Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Etaže su definisane nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Visina objekta je maksimalno S+P+12.

Suteren je planiran kao nadzemna etaža kod objekta na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija je maksimalna visina, zavisno od namjene prostora, može biti između 3,00 i 4,50m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod krova, visine između 3,00 i 4,00m.

### **Visinska regulacija**

Planirana visinska regulacija definisana je spratnošću postojećeg objekta. Visina objekta određena je visinskim kotama i prikazana u grafičkom dijelu Nivelacija i regulacija.

### **Parkiranje i garažiranje**

Parkiranje i garažiranje vozila će se vršiti u okviru javnih parkirališta i garaža.