

## **Dokumentacija za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu**

**Naziv Projekta:** Hotel (T1) na UP br.1 koja se sastoji od kat.parc. 1569 KO Bijela, u zahvatu Urbanističkog projekta "Žager-hotelski kompleks" u Bijeloj, Opština Herceg-Novi

**Nosilac** "Politropus Alternative" doo, Tivat

**Projekta:**

**Odgovorna osoba:** Mladen Vuksanović  
Bul Džordža Vašingtona 3 / 4 - Podgorica  
Tel. 020/228-082, 069/328-673

**Podgorica, jul 2013.g.**

## Dokumentacija za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu

### 1. Opšte informacije

<b>Naziv Projekta:</b>	Hotel (T1) na UP br.1 koja se sastoji od kat.parc. 1569 KO Bijela, u zahvatu Urbanističkog projekta "Žager-hotelski kompleks" u Bijeloj, Opština Herceg-Novi
<b>Nosioc Projekta:</b>	"Politropus Alternative" doo, Tivat
<b>Kontakt osoba:</b>	Mladen Vuksanović Bul Džordža Vašingtona 3 / 4 - Podgorica Tel. 020/228-082, 069/328-673

### 2. Opis lokacije

Predmetni objekat hotela nalazi se uz Jadransku magistralu u Bijeloj u blizini Jadranskog brodogradilišta.

Lokaciju UP 1, na kojem se planira izgradnja hotela, čini kat.parc. 1569 KO Bijela. Površina **UP 1** je **6155 m<sup>2</sup>**.

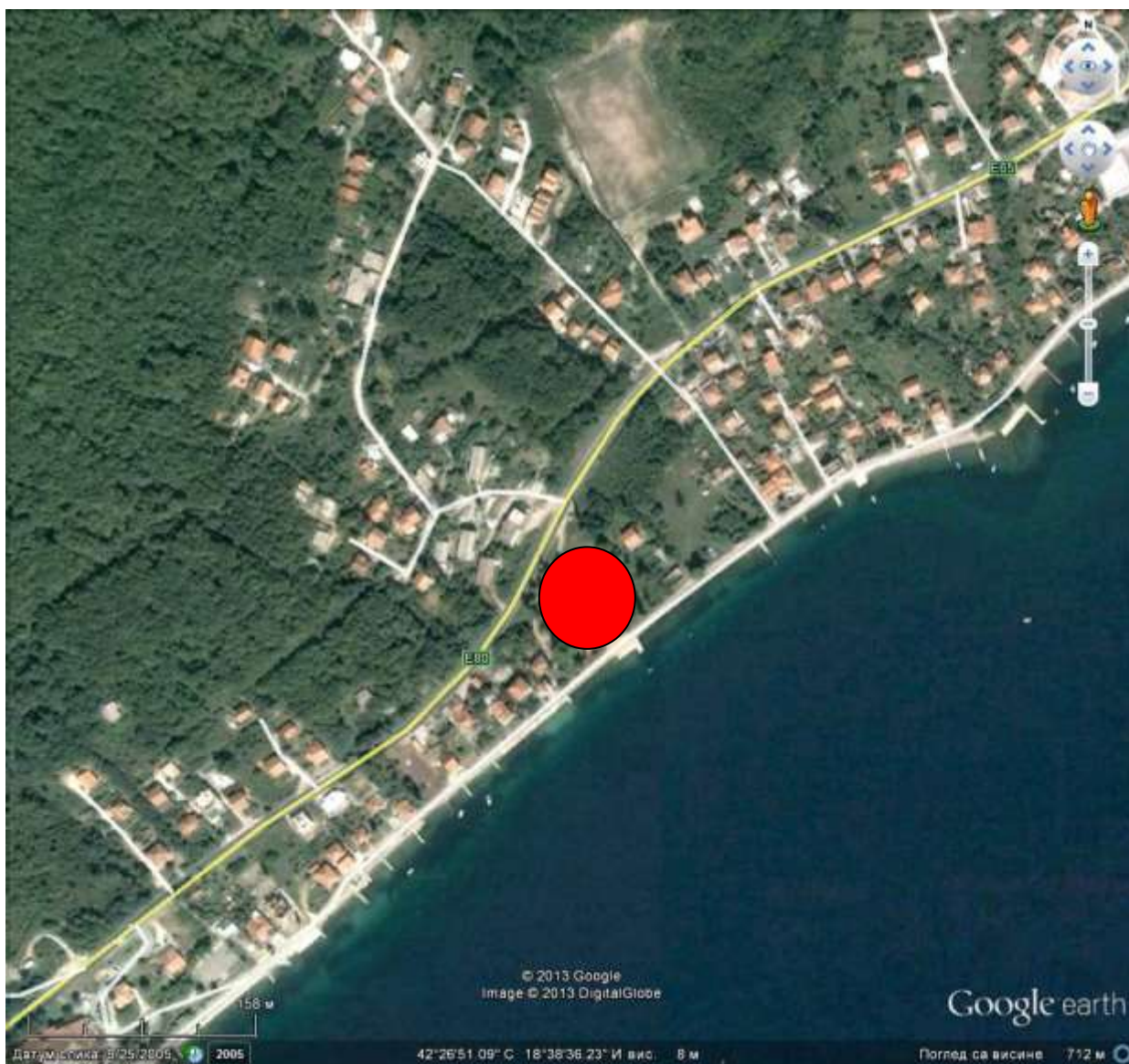
Parcela je poligonalnog oblika i denivelisana je od magistrale ka moru.

Čitavom južnom stranom lokacija je u kontaktu sa pojasom obalne kolske saobraćajnice. Urbanističkim projektom ispred UP 1, ispod obalne saobraćajnice, planirana je detaljnija razrada zone djelimično uređenog kupališta u dužini cca 200 m.

Lokacija se pruža pravcem sjeverozapad - jugoistok, sa širinom fronta prema moru oko 95 m. Sjevernim obodom lokacije prolazi jadranski magistralni put koji povezuje Herceg Novi sa ostalim gradovima na primorju i daljim destinacijama. Jugoistočna granica lokacije je obalna kolsko pješačka saobraćajnica.

Računajući na dobru putnu mrežu, blizinu aerodroma u Tivtu i Dubrovniku, povoljne prirodne karakteristike lokacija ima povoljne uslove za razvoj turizma.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu Elaborata.



**Slika 2.1.** Lokacija projekta

Kontaktne zone, što se tiče namjene površina koja je definisana u izmjenama i dopunama GUP-a za zonu Bijela, lokacije Žager su:

- istočna strana - individualno stanovanje (ka brodogradilištu Bijela)
- zapadna strana - individualno stanovanje (ka Kumboru)
- sjeverna strana - kolektivno stanovanje sa mješovitim centrima (iznad Jadranske magistrale)
- južna strana - more.

Sadašnji izgled lokacije je prikazan na slici ispod:



a) Fotografija lokacije - pogled sa magistrale



b) Fotografija lokacije - pogled sa mora

### **Slika 2.2.** Izgled lokacije

Istočna granica parcele je lokalni potok, dok se sa zapada nastavlja ovo naselje. Teren se blago spušta prema moru koje se nalazi sa jugoistočne strane lokacije. Ovo je pejzažno veoma atraktivna površina, otvorene vizure prema moru sa svih strana.

Na predmetnoj lokaciji, zapravo na cijeloj površini nije izgrađen ni jedan objekat. Geografski primorski položaj, blizina mora i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suptropske oblasti kao i halofitne vegetacije. Postojeći zeleni fond na lokaciji predstavlja tragove nekadašnje uređene površine: ostaci nasada naranči, pojedinačna stabla maslina, smokava, grupacija palmi i čempresa. Sadašnje stanje zelenila odražava stanje napuštenosti, nebrige za nasade agruma,

masline i smokve. Osjećaj napuštenosti uvećavaju pojedinačna osušena stabla kao i to što je cijela površina obrasla korovom i grupacijama samonikle vegetacije od lovora i elemenata makije. Na ovoj površini se nalaze i neka izrazito kvalitetna višedecenijska stabla čempresa, palmi i borova.



**Slika 2.3.** Postojeće stanje zelenog fonda na lokaciji “Žager”

U širem okruženju projekta se nalazi brodogradilište Bijela i veći broj stambenih i turističko-ugostiteljskih objekata. Drugih značajnijih objekata, u neposrednoj blizini nema.



### 3. Karakteristike projekta

Na lokaciji je isprojektovan objekat hotela sa ostvarenim parametrima koji su u oviru planom propisanih:

	Propisano	Ostvareno
Index izgrađenosti - max	1.2	1.2
Index zauzetosti	0.3	0.3
Sptatnost objekta	(2Su)+P+3	(2Su)+P+3
Max. razvijena korisna povr. ob.	8 666 m <sup>2</sup>	8 666 m <sup>2</sup>
Broj ležajeva	147	140-147
Broj smještajnih jedinica	72	72
Najmanji ozelenjeni dio parcele	2 000 m <sup>2</sup>	2100 m <sup>2</sup>
Potreban br. parking mjesta	36	36

Urbanistički koncept objekta precizno je definisan Urbansitičkim projektom i UT uslovima dobijenim na osnovu njega. Objekat hotela je pozicioniran na propisanim tačkama-tjemenima urbanističke regulacije.

Glavni korpus hotela se nalazi u smještajnom gabaritu koji je organizovan kroz tri etaže u longitudinalno projektovanom traktu. Isti je približno paralelan sa magistralom. Donji korpus objekta organizovan je kroz tri etaže podzemnog i prizemnog gabarita, a koji se proteže sve do obalne saobraćajnice. Pored predmetne UP 1 planirana je na istočnoj strani kolska saobraćajnica na posebnoj urbanističkoj parceli. Glavni prilaz objektu odvijaće se preko ove saobraćajnice. Ona nije predmet Glavnog projekta hotela.

#### Namjena objekta

Predmetni objekat je hotel visoke kategorije sa 65 smještajnih jedinica, od toga 58 soba i 7 apartmana, i sa svim pripadajućim javnim sadržajima koji su definisani prethodno usvojenim Idejnim rješenjem. Broj ležajeva je od 140-147.

Na prizemlju objekta je predviđen glavni ulaz sa recepcijom, vertikalnim komunikacijama, administracijom, djelom kuhinje, restoranskom salom, kongresnom zonom sa dvije manje i jednom većom prostorijom, i djelom smještajnih kapaciteta. Ispred ulaza je kružni tok sa kolskim prilazom za kola i autobuse. Planiran je i opseban ulaz u kongresni dio prizemlja sa svojim holom i garderobom.

Recepcija je odmah kod ulaza u objekat i ostvaruje direktnu kontrolu u laza i pristupa liftovima u neposrednoj blizini. Administrativni blok u vidu nekoliko kancelarija lociran je iza pulta recepcije.

Glavni hotelski hol se proteže kroz sve etaže od prizemlja ka moru. U njemu su locirane i glavne jednokrake stepenice za silazak po etažama i izlazak u hotelsku baštu i trem na nivou Su-1.

Glavna restoranska sala je orijentisana ka moru i izlazi na nadkrivenu terasu.

Na 1., 2., i 3. spratu predviđena je glavnina smještajnih kapaciteta. Sobe su prosječne veličine 33,50m<sup>2</sup> i imaju predprostor, toalet, glavni smještajni dio sa master ležajem i nadkrivenu tersau. Koridor ispred soba lociran je na sjevernoj strani smještajnog korpusa i osvijetljen prirodnom svjetlošću preko vertikalnih prozora. U jednom od konstruktivnih modula locirana je prostorija i lift za room service. Tu je organizovano i stepenište koje može da ima i protivpožarnu svrhu.

U Suterenu -1, ispod prizemlja, projektovana je glavna kuhinja, ekonomski dio, toaleti, pripadajući holovi, poslovni prostor, zona unutrašnjeg bazena dimenzija 15 x 4 m, teretana, otvorena terasa sa spoljašnjim bazenom, i dio smještajnih kapaciteta. Ekonomski prilaz ostvaruje se preko bočne kolske saobraćajnice koja spaja Jadransku magistralu i obalni put. Nadovezuje se skladište kuhinje i sam kuhinjski blok sa pripadajućim prostorijama. Unutrašnji bazen je orijentisan na jug i veliku otvorenu terasu sa otvorenim bazenom.

Na nivou Suterena -2, u kontaktu sa obalnom ulicom, projektovan je niz lokala u zoni trema, tehničke prostorije, vešernica, hol sa lokalima i preostali dio smještajnih kapaciteta. Na ovom nivou je i ulaz u podrumsku etažu, realizovan preko kose dvosmjerne rampe.

Isprojektovana je i podrumaska etaža, ispod nivoa terena, i u njoj je organizovano garažiranje vozila i dodatne tehničke prostorije. Ova intervencija je dozvoljena i UT uslovima.

U prednjem dijelu gabarita objekta izdvojen je sklop sa vertikalnim komunikacijama kojeg čine 3 putnička lifta, jedan za potrebe servisa i sobarica, stepenišno jezgro i pripadajuća tehnička / pomoćna prostorija.

Prilikom projektovanja u najvećoj mogućoj mjeri sačuvano je postojeće razvijeno rastinje. Na zapadnom djelu parcele predviđena je zatravnjena površina za boravak napolju. Na velikoj otvorenoj terasi predviđena je ozelenjena žardinejra sa puzavicom koja se razvija po predviđenoj pergoli. Svo zelenilo je adekvatno makro lokaciji, otporno na posloicu i insolaciju i u najvećoj mjeri je autohtonog porijekla.

Konstrukcija objekta je armirano betonska livena na licu mejsta, sa ab - zidnim platnima, stubovima i gredama. Međuspratna konstrukcija je monolitna arm.bet. promjenljive debljine zavisne od pozicije. Temeljenje objekta je izvedeno na trakastim temeljima sa temeljnim gredama i pločama u zoni vertikalnih jezgara.

Materijalizacija objekta je usklađena sa namjenom prostora i tipom objekta.

Konstruktivni zidovi su armirano betonski promjenljive debljine, a spoljašnji fasadni zidovi smještajnog korpusa su u ltong sistemu. Fasadni zidovi postamneta objekta, prizemlja, Su-1 i Su -2, projektovani su tako da je osnovni zid obložen teermoizolacijom, i obzidani blok opekom od 10 cm, a na njega je nakon špric maltera, lijepljen fasadni kamen 2 cm.

Unutrašnji pregradni zidovi su projektovani u različitim materijalima u zavisnosti od pozicije i funkcije. Postoje oni od blok- opeke debljine 10 cm u podužnom malteru, a najveći dio je izveden kao gips-kartonske pregrade sa odgovarajućom podkonstrukcijom. Ovo se posebno odnosi na smještajni korpus. Svi pregradni sistemi su vatrootporni.

Predviđene su sve izolacije od štetnih spoljnih uticaja, u skladu sa važećim standardima i propisima.

- hidroizolacija podova i zidova i izolacija krova,
- termička zaštita soljnih elemenata objekata
- izolacija od spoljašnjeg uticaja buke

Hidroizolacija je izvedena u podovima sanitarnih prostorija i krovnih površina, i u djelovima objekta koji su u kontaktu sa tlom.

Termička zaštita je uskladu sa važećim propisima.

Izolacija od spljašnjih uticaja buke je predviđena upotrebom odgovarajćih materijala čije vrijednosti zaštite od buke odgovaraju propisima.

Fasadni otvori prozora i vrata su od drvo/aluminijum profila sa termo mostom. Zastakljivanje termopan staklom d=6+12+4 mm. Ograde su izvedene od čelični flahova sa kutijastim metalnim rukohvatima i djelimično ostakljenim poljima sigurnostnog stakla.

Objekat će biti priključen na gradski vodovodni i kanalizacioni sistem.

U hidrotehničkom dijelu projekta su predviđene:

- vodovodne instalacije sanitarne vode,
- instalacija protivpožarnih hidranata u objektima,

- instalacije fekalne kanalizacije i
- instalacije atmosferske kanalizacije.

U objektu su planirane najsavremenije elektro i nn tehničke instalacije, kao i mašinske (mašinske i termotehničke) instalacije.

Za potrebe tehnološkog funkcionisanja Hotela, predviđene sledeće instalacije slabe struje:

- Instalacija SKS
- Instalacija interne kablovske televizije
- Instalacija dojava požara
- Instalacija video nadzora
- Instalacija ozvučenja
- Instalacija multimedije u konferencijskim salama

Koncepcija zaštite od požara i arhitektonsko-građevinske mjere zaštite od požara, detaljno su opisane u Idejnom Projektu zaštite od požara.

U izgradnji i funkcionisanju predmetnog objekta ne postoji čvrsti materijal koji bi mogao da se kategoriše kao opasan, odnosno koji bi mogao da ugrozi čovjekovu sredinu.

Sav komunalni otpad će se odlagati u kontejnere u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom. Iz kontejnera će se otpadni materijali redovno odvoziti na gradsku deponiju.

#### **4. Karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu**

Negativni uticaji koje jedan ovakav objekat može izazvati po životnu sredinu okruženja ogledaju se kroz zauzimanje zemljišta za njegovu izgradnju i vizuelne uticaje.

Uticaji na ostale segmente životne sredine su zanemarljivi:

- glavni uticaj na floru i faunu ovog prostora je izvršen ranijom izgradnjom brodogradilišta "Bijela" i okolnom urbanizacijom;
- uticaj na vode je spriječen uvođenjem otpadnih voda u kanalizacioni sistem;
- uticaja na vazduh i klimu nema, obzirom da u objektu neće biti sagorijevanja bilo koje materije.



## Upitnik za odlučivanje o potrebi procjene uticaja

KRATAK OPIS PROJEKTA			
Red. br.	Pitanje	Da/Ne Kratko pojašnjenje po navedenim tačkama	Da li će to imati značajne posljedice? Da/Ne i zašto?
1	<p>Da li izvođenje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to:</p> <p>a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?</p>	<p>Izvođenje Projekta neće imati uticaj na izmjenu topografije. Korišćenje zemljišta ogleda se samo u vidu iskopa temelja. Izvođenje projekta ne može prouzrokovati nikakvu izmjenu vodnih tijela obzirom da ih na ovoj lokaciji nema.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p>
2	<p>Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to:</p> <p>a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?</p>	<p>Funkcionisanje projekta neće imati uticaj na izmjenu topografije, obzirom na karakteristike projekta. Korišćenje zemljišta ogleda se samo u vidu zauzimanja zemljišta objektom, dok drugih uticaja nema obzirom da neće biti odlaganja bilo kakvih materijala na okolno</p>	<p>Ne podrazumijeva.</p>

		zemljište. Funkcionisanje projekta ne može prouzrokovati nikakvu izmjenu vodnih tijela.	
3	Da li prestanak funkcionisanja projekta podrazumijeva aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promjene na lokaciji, i to: a) topografije, b) korišćenja zemljišta, c) izmjenu vodnih tijela?	Funkcionisanje projekta opisanog u poglavlju 3 Priloga 1. jasno ukazuje na njegovu namjenu, na osnovu čega se može reći da prestanak funkcionisanja neće imati uticaj na izmjenu topografije. Korišćenje zemljišta nakon eventualnog prestanka funkcionisanja ne može biti. Prestanak funkcionisanja projekta ne može prouzrokovati nikakvu izmjenu vodnih tijela.	Ne podrazumijeva.
4	Da li izvođenje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su: a) zemljište, b) vode, c) šume, d) mineralne sirovine?	Izvođenje Projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, a to se u prvom redu odnosi na korišćenje zemljišta.	To će izazvati manje posledice u smislu zauzimanja zemljišta za izgradnju objekta.
5	Da li funkcionisanje projekta podrazumijeva korišćenje prirodnih resursa, posebno resursa koji nijesu obnovljivi ili koji se teško obnavljaju, kao što su:	Funkcionisanje Projekta ne podrazumijeva nikakvo	Ne

	<p>a) zemljište,  b) vode,  c) šume,  d) mineralne sirovine?</p>	<p>korišćenje prirodnih resursa sa ovog prostora: neće se koristiti zemljište, vode, šume ni mineralne sirovine.</p>	<p>podrazumijeva.</p>
6	<p>Da li projekat podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju materija ili materijala koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu u postupku:</p> <p>a) proizvodnje/aktivnosti,  b) skladištenja,  c) transporta, rukovanja?</p>	<p>Projekat ne podrazumijeva korišćenje ili proizvodnju bilo kakvih materijala koji mogu imati negativan uticaj po bilo koji segment životne sredine. Iz ovoga jasno slijedi da neće biti proizvodnje, skladištenja ili transporta štetnih materija u bilo kojoj fazi projekta.</p>	<p>Ne podrazumijeva. U sklopu objekta neće biti skladištenja nikakvih opasnih materija.</p>
7	<p>Da li će na projektu nastajati čvrsti otpad tokom:</p> <p>a) izvođenja,  b) funkcionisanja ili  c) prestanku funkcionisanja?</p>	<p>Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski (otpad), a tokom funkcionisanja objekta javlja se komunalni. Prestanak funkcionisanja projekta neće prouzrokovati nastajanje otpada.</p>	<p>Javlja se građevinski otpad u fazi izgradnje objekta i komunalni i medicinski otpad koji nastaje usled redovnog funkcionisanja. Posledica neće biti obzirom da se sav otpad kontrolisano sakuplja i predaje nadležnom komunalnom preduzeću, odnosno ovlašćenom</p>

			sakupljaču otpada.
8	<p>Da li će pri izvođenju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <p>a) zagađujućih materija,  b) opasnih i otrovnih materija,  c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>Prilikom izgradnje objekta, usled rada građevinskih mašina doći će do emitovanja zagađujućih materija. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija, odnosno neprijatnih mirisa.</p>	<p>Emitovanje zagađujućih materija neće imati značajne posledice po životnu sredinu,.</p>
9	<p>Da li će pri funkcionisanju projekta dolaziti do ispuštanja u vazduh:</p> <p>a) zagađujućih materija,  b) opasnih i otrovnih materija,  c) neprijatnih mirisa?</p>	<p>Tokom funkcionisanja projekta nema nikakvog emitovanja zagađujućih materija, opasnih ili otrovnih materija i neprijatnih mirisa.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p>
10	<p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati:</p> <p>a) buku,  b) vibracije,  c) emitovanje svjetlosti,  d) emitovanje toplotne energije ili  e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	<p>Prilikom izgradnje objekta, usled rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija. Emitovanja ostalih štetnosti pomenutih u ovoj stavci (10), neće biti.</p>	<p>Povećanje nivoa buke i vibracija je ograničeno na predmetnu mikrolokaciju i to će imati određene posledice po životnu sredinu mikrolokacije.</p>
11	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati:</p> <p>a) buku,  b) vibracije,  c) emitovanje svjetlosti,</p>	<p>Funkcionisanje projekta vjerovatno neće izazvati porast nivoa buke na</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po</p>

	<p>d) emitovanje toplotne energije ili e) emitovanje elektromagnetnog zračenja?</p>	<p>mikrolokaciji i ostalih nabrojanih uticaja neće biti.</p>	<p>životnu sredinu.</p>
12	<p>Da li će izvođenje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p>	<p>Izvođenjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta, površinskih ili podzemnih voda.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p>
13	<p>Da li će funkcionisanje projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama: a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p>	<p>Funkcionisanjem projekta neće doći do kontaminacije zemljišta. Sve otpadne vode se upuštaju u kanalizacioni sistem. U toku funkcionisanja objekta komunalni otpad se odlaže u kontejnere.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti značajnih posledica po životnu sredinu.</p>
14	<p>Da li će prestanak funkcionisanja projekta prouzrokovati kontaminaciju zagađujućim materijama a) zemljišta, b) površinskih voda, c) podzemnih voda?</p>	<p>Prestanak funkcionisanja projekta neće dovesti do kontaminacije zemljišta, niti površinskih ili podzemnih voda.</p>	<p>Ne podrazumijeva</p>
15	<p>Da li će postojati bilo kakav rizik od udesa (akcidenta), koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu, tokom: a) izvođenja projekta, b) funkcionisanja projekta, c) prestanka funkcionisanja projekta?</p>	<p>Eventualni akcident u fazi izvođenja projekta koji se može desiti, je iscurivanje dizel goriva iz rezervoara građevinskih mašina. U toku funkcionisanja akcident može nastati usled neadekvatnog</p>	<p>Eventualno procurivanje pogonskog goriva iz rezervoara ne može prouzrokovati negativne efekte, prvenstveno zbog male vjerovatnoće da se to desi a i zbog relativno</p>

		tretmana medicinskog otpada.	male količine goriva u rezervoarima.
16	<p>Da li će projekat dovesti do socijalnih promjena, u:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) demografskom smislu,</li> <li>b) tradicionalnom načinu života,</li> <li>c) zapošljavanju,</li> <li>d) drugo?</li> </ul>	<p>Projekat može dovesti do promjena u demografskom i socijalnom smislu, obzirom na broj smještajnih kapaciteta. Projekat ne može dovesti do promjena u tradicionalnom načinu života ili bilo čemu drugo.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p>
17	<p>Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslijediti, koji bi mogli dovesti do posljedica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim, postojećim ili planiranim aktivnostima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na lokaciji,</li> <li>b) u blizini lokacije?</li> </ul>	<p>Nisu nam poznati bilo koji faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne efekte po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenom okruženju.</p>	<p>Shodno namjeni objekta, jasno je da neće biti navedenih uticaja na životnu sredinu.</p>
18	<p>Da li ima područja na lokaciji, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ekoloških,</li> <li>b) prirodnih,</li> <li>c) pejzažnih,</li> <li>d) istorijskih,</li> <li>e) kulturnih ili</li> <li>f) drugih vrijednosti?</li> </ul>	<p>Nema, objekat se nalazi na lokaciji koja nije zaštićena po bilo kom navedenom segmentu u ovoj stavci (18).</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po životnu sredinu.</p>
19	<p>Da li ima područja u blizini lokacije, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koja su zaštićena po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ekoloških,</li> <li>b) prirodnih,</li> <li>c) pejzažnih,</li> <li>d) istorijskih,</li> </ul>	<p>U blizini lokacije se ne nalaze područja zaštićena zbog ekoloških, prirodnih, pejzažnih, istorijskih,</p>	<p>Neće biti nikakvih posledica, objekat se nalazi na lokaciji koja nije zaštićena po bilo kom</p>



	<p>e) kulturnih ili f) drugih vrijednosti?</p>	<p>kulturnih ili bilo kojih drugih vrijednosti, a mogu biti zahvaćena uticajem projekta.</p>	<p>navedeno segmentu u ovoj stavci (19).</p>
20	<p>Da li ima osjetljivih područja na lokaciji, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <p>a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje?</p>	<p>Na predmetnoj lokaciji ne postoje močvare, šume ili vodna tijela.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni je jasno da neće biti posledica po određene segmente životne sredine.</p>
21	<p>Da li ima osjetljivih područja u blizini lokacije, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta, a koja su važna ili osjetljiva zbog ekoloških razloga, kao što su:</p> <p>a) močvare, b) vodotoci ili druga vodna tijela, c) planinska ili šumska područja, d) priobalje?</p>	<p>U okruženju lokacije nema osjetljivih područja.</p>	<p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p>
22	<p>Da li ima zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, na primjer za naseljavanje, leženje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta:</p> <p>a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?</p>	<p>Kako ni na lokaciji, tako ni u njenom bližem okruženju ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti zagađene ili ugrožene realizacijom projekta.</p>	<p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p>
23	<p>Da li postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem Projekta:</p> <p>a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?</p>	<p>Neće biti negativnih uticaja projekta na površinske ili podzemne vode, obzirom da se otpadne vode uvode u kanalizacioni sistem.</p>	<p>Jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p>
24	<p>Da li postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koji mogu biti zahvaćeni</p>	<p>Ne postoje na lokaciji niti u</p>	<p>Jasno je da se o posledicama</p>

	<p>uticajem Projekta</p> <p>a) na lokaciji ili</p> <p>b) u blizini lokacije?</p>	<p>njenom okruženju bilo kakva područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrijednosti koja mogu biti zahvaćena Projektom.</p>	<p>na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p>
25.	<p>Da li postoje površine ili objekti koji se koriste za rekreaciju, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta:</p> <p>a) na lokaciji ili</p> <p>b) u blizini lokacije?</p>	<p>U blizini predmetnog objekta ne postoje površine ili objekti za rekreaciju.</p>	<p>Uzimajući u obzir karakter objekta jasno je da se o posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci ne može govoriti.</p>
26	<p>Da li postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta</p> <p>a) na lokaciji ili</p> <p>b) u blizini lokacije?</p>	<p>U okruženju objekta se nalaze gradske saobraćajnice</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica po životnu sredinu.</p>
27	<p>Da li se projekat planira na lokaciji na kojoj će vjerovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?</p>	<p>Da, objekat se nalazi na lokaciji gdje je vidljiv velikom broju ljudi.</p>	<p>To ne izaziva nikakve negativne uticaje na životnu sredinu.</p>
28	<p>Da li na lokaciji ima područja, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, a koji su od</p> <p>a) istorijskog ili</p> <p>b) kulturnog značaja?</p>	<p>Na lokaciji nema područja koja su od istorijskog ili kulturnog značaja.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke.</p>
29	<p>Da li u okolini lokacije ima područja ili, koji mogu biti zahvaćena uticajem projekta, a koji su od</p> <p>a) istorijskog ili</p> <p>b) kulturnog značaja?</p>	<p>U okolini lokacije nema područja koja su od istorijskog ili kulturnog značaja.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke.</p>
30.	<p>Da li se projekat planira na lokaciji koja će zbog</p>	<p>Na lokaciji se nalaze</p>	<p>Obzirom na rečeno, na</p>

	<p>toga pretrpjeti gubitak zelenih površina?</p>	<p>zapuštena stabla čempresa, maslina, zasad narandži itd., te će doći do gubitka zelenih površina.</p>	<p>zapuštenost ovih stabala možemo reći da neće imati značajnijih posledica po gubitak zelenih površina.</p>
31	<p>Da li se na lokaciji projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) stanovanje,</li> <li>b) vrtlarstvo,</li> <li>c) industrijske ili trgovačke aktivnosti,</li> <li>d) rekreacija,</li> <li>e) javni otvoreni prostor,</li> <li>f) javni objekti,</li> <li>g) poljoprivredna proizvodnja,</li> <li>h) šume,</li> <li>i) turizam,</li> <li>j) rudarske ili druge aktivnosti?</li> </ul>	<p>Na predmetnoj lokaciji zemljište se ne koristi za navedene namjene.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke.</p>
32	<p>Da li se u blizini lokacije projekta zemljište koristi u namjene, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) stanovanje,</li> <li>b) vrtlarstvo,</li> <li>c) industrijske ili trgovačke aktivnosti,</li> <li>d) rekreacija,</li> <li>e) javni otvoreni prostor,</li> <li>f) javni objekti,</li> <li>g) poljoprivredna proizvodnja,</li> <li>h) šume,</li> <li>i) turizam,</li> <li>j) rudarske ili druge aktivnosti?</li> </ul>	<p>U okolini lokacije zemljište se ne koristi za stanovanje, poslovanje i turizam.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da mogu očekivati posledice na pomenute stavke.</p>
33	<p>Da li je lokacija na kojoj se planira projekat u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom?</p>	<p>Da</p>	<p>Ne</p>
34	<p>Da li postoje područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na lokaciji ili</li> <li>b) u blizini lokacije?</li> </ul>	<p>Postoje u blizini lokacije u vrijeme ljetnje sezone.</p>	<p>O značajnijim posledicama na životnu sredinu po ovoj stavci se ne može govoriti.</p>
35	<p>Da li se na lokaciji nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bolnice,</li> <li>b) škole,</li> <li>c) vjerski objekti,</li> <li>d) javni objekti,</li> </ul>	<p>Ne nalaze.</p>	<p>Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute</p>

	e) dječji vrtići, f) slično?		stavke.
36	Da li se u blizini lokacije nalaze specifični (osjetljivi) objekti, koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta, kao što su: a) bolnice, b) škole, c) vjerski objekti, d) javni objekti, e) dječji vrtići, f) slično?	Ne nalaze.	Iz rečenog u prethodnoj koloni zaključujemo da neće biti posledica na pomenute stavke.
37	Da li na lokaciji ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su: a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i dr?	Na lokaciji nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima.	Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci ne može govoriti.
38	Da li u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta, kao što su: a) podzemne vode, b) površinske vode, c) šume, d) poljoprivredna područja, e) ribolovna područja, f) lovna područja, g) zaštićena prirodna dobra, h) mineralne sirovine i drugo?	U blizini lokacije nema područja sa važnim, visoko kvalitetnim ili rijetkim resursima.	Jasno je da se o posledicama po ovoj stavci ne može govoriti.
39	Da li ima područja koja već trpe zagađenje ili štetu na životnu sredinu, a koja mogu biti dodatno ugrožena projektom, a) na lokaciji ili b) u blizini lokacije?	Uticaj na kvalitet životne sredine ove lokacije vrši se usled funkcionisanja urbanog jezgra i gradskih saobraćajnica. Predmetni projekat ne može izvršiti dodatne uticaje.	Sveukupan pogled na ovaj lokalitet, daje zaključak o određenim negativnim uticajima na životnu sredinu.
40	Da li je lokacija na kojoj se planira realizacija projekta podložna a) zemljotresima, b) slijeganju zemljišta,	Prostor Crne Gore je podložan zemljotresima,	Eventualni zemljotres bi svakako mogao prouzrokovati

	c) klizištima, d) eroziji, e) poplavama, f) temperaturnim razlikama, g) magli, h) jakim vetrovima, i) drugo?	pa samim tim i ova lokacija. Ostali navedeni uticaji nisu karakteristični za predmetnu lokaciju.	posledice, a značajnost posledice zavisi svakako od jačine zemljotresa.
--	--	--	---

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

Predmetni objekat hotela nalazi se uz Jadransku magistralu u Bijeloj u blizini Jadranskog brodogradilišta.

Lokaciju UP 1, na kojem se planira izgradnja hotela, čini kat.parc. 1569 KO Bijela. Površina UP 1 je 6155m<sup>2</sup>.

Čitavom južnom stranom lokacija je u kontaktu sa pojasom obalne kolske saobraćajnice. Urbanističkim projektom ispred UP 1, ispod obalne saobraćajnice, planirana je detaljnija razrada zone djelimično uređenog kupališta u dužini cca 200 m.

Lokacija se pruža pravcem sjeverozapad - jugoistok, sa širinom fronta prema moru oko 95 m. Sjevernim obodom lokacije prolazi jadranski magistralni put koji povezuje Herceg Novi sa ostalim gradovima na primorju i daljim destinacijama. Jugoistočna granica lokacije je obalna kolsko pješačka saobraćajnica.

Računajući na dobru putnu mrežu, blizinu aerodroma u Tivtu i Dubrovniku, povoljne prirodne karakteristike lokacija ima povoljne uslove za razvoj turizma.

Kontaktne zone, što se tiče namjene površina koja je definisana u izmjenama i dopunama GUP-a za zonu Bijela, lokacije Žager su:

- istočna strana - individualno stanovanje (ka brodogradilištu Bijela)
- zapadna strana - individualno stanovanje (ka Kumboru)
- sjeverna strana - kolektivno stanovanje sa mješovitim centrima (iznad Jadranske magistrale)
- južna strana - more.

Istočna granica parcele je lokalni potok, dok se sa zapada nastavlja ovo naselje. Teren se blago spušta prema moru koje se nalazi sa jugoistočne strane lokacije. Ovo je pejzažno veoma atraktivna površina, otvorene vizure prema moru sa svih strana.

Na predmetnoj lokaciji, zapravo na cijeloj površini nije izgrađen ni jedan objekat. Geografski primorski položaj, blizina mora i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suptropske oblasti kao i halofitne vegetacije. Postojeći zeleni fond na lokaciji predstavlja tragove nekadašnje uređene površine: ostaci nasada naranči, pojedinačna stabla maslina, smokava, grupacija palmi i čempresa. Sadašnje stanje zelenila odražava stanje napuštenosti, nebrige za nasade agruma, masline i smokve. Osjećaj napuštenosti uvećavaju pojedinačna osušena stabla kao i to što je cijela površina obrasla korovom i grupacijama samonikle vegetacije od lovora i elemenata makije. Na ovoj površini se nalaze i neka izrazito kvalitetna višedecenijska stabla čempresa, palmi i borova.

U širem okruženju projekta se nalazi brodogradilište Bijela i veći broj stambenih i turističko-ugostiteljskih objekata.

Drugih značajnijih objekata, u neposrednoj blizini nema.

Na lokaciji je isprojektovan objekat hotela sa ostvarenim parametrima koji su u oviru

planom propisanih:

	Propisano	Ostvareno
Index izgrađenosti - max	1.2	1.2
Index zauzetosti	0.3	0.3
Sptatnost objekta	(2Su)+P+3	(2Su)+P+3
Max. razvijena korisna povr. ob.	8 666 m <sup>2</sup>	8 666 m <sup>2</sup>
Broj ležajeva	147	140-147
Broj smještajnih jedinica	72	72
Najmanji ozelenjeni dio parcele	2 000 m <sup>2</sup>	2100 m <sup>2</sup>
Potreban br. parking mjesta	36	36

Urbanistički koncept objekta precizno je definisan Urbansitičkim projektom i UT uslovima dobijenim na osnovu njega. Objekat hotela je pozicioniran na propisanim tačkama-tjemenima urbanističke regulacije.

Glavni korpus hotela se nalazi u smještajnom gabaritu koji je organizovan kroz tri etaže u longitudinalno projektovanom traktu. Isti je približno paralelan sa magistralom. Donji korpus objekta organizovan je kroz tri etaže podzemnog i prizemnog gabarita, a koji se proteže sve do obalne saobraćajnice. Pored predmetne UP 1 planirana je na istočnoj strani kolska saobraćajnica na posebnoj urbanističkoj parceli. Glavni prilaz objektu odvijaće se preko ove saobraćajnice. Ona nije predmet Glavnog projekta hotela.

Predmetni objekat je hotel visoke kategorije sa 65 smještajnih jedinica, od toga 58 soba i 7 apartmana, i sa svim pripadajućim javnim sadržajima koji su definisani prethodno usvojenim Idejnim rješenjem. Broj ležajeva je od 140-147.

Na prizemlju objekta je predviđen glavni ulaz sa recepcijom, vertikalnim komunikacijama, administracijom, djelom kuhinje, restoranskom salom, kongresnom zonom sa dvije manje i jednom većom prostorijom, i djelom smještajnih kapaciteta. Ispred ulaza je kružni tok sa kolskim prilazom za kola i autobuse. Planiran je i opseban ulaz u kongresni dio prizemlja sa svojim holom i garderobom.

Recepcija je odmah kod ulaza u objekat i ostvaruje direktnu kontrolu u laza i pristupa liftovima u neposrednoj blizini. Administrativni blok u vidu nekoliko kancelarija lociran je iza pulta recepcije.

Glavni hotelski hol se proteže kroz sve etaže od prizemlja ka moru. U njemu su locirane i glavne jednokrake stepenice za silazak po etažama i izlazak u hotelsku baštu i trem na nivou Su-1.

Glavna restoranska sala je orijentisana ka moru i izlazi na nadkrivenu terasu.

Na 1., 2., i 3. spratu predviđena je glavna smještajnih kapaciteta. Sobe su prosječne veličine 33,50m<sup>2</sup> i imaju predprostor, toalet, glavni smještajni dio sa master ležajem i nadkrivenu tersau. Koridor ispred soba lociran je na sjevernoj strani smještajnog korpusa i osvijetljen prirodnom svjetlošću preko vertikalnih prozora. U jednom od konstruktivnih modula locirana je prostorija i lift za room service. Tu je organizovano i stepenište koje može da ima i protivpožarnu svrhu.

U Suterenu -1, ispod prizemlja, projektovana je glavna kuhinja, ekonomski dio, toaleti, pripadajući holovi, poslovni prostor, zona unutrašnjeg bazena dimenzija 15 x 4 m, teretana, otvorena terasa sa spoljašnjim bazenom, i dio smještajnih kapaciteta. Ekonomski prilaz ostvaruje se preko bočne kolske saobraćajnice koja spaja Jadransku magistralu i obalni put. Nadovezuje se skladište kuhinje i sam kuhinjski blok sa pripadajućim prostorijama. Unutrašnji bazen je orijentisan na jug i veliku otvorenu terasu sa otvorenim bazenom.

Na nivou Suterena -2, u kontaktu sa obalnom ulicom, projektovan je niz lokala u zoni



trema, tehničke prostorije, vešernica, hol sa lokalima i preostali dio smještajnih kapaciteta. Na ovom nivou je i ulaz u podrumsku etažu, realizovan preko kose dvosmjerne rampe. Isprojektovana je i podrumaska etaža, ispod nivoa terena, i u njoj je organizovano garažiranje vozila i dodatne tehničke prostorije. Ova intervencija je dozvoljena i UT uslovima.

U prednjem dijelu gabarita objekta izdvojen je sklop sa vertikalnim komunikacijama kojeg čine 3 putnička lifta, jedan za potrebe servisa i sobarica, stepenišno jezgro i pripadajuća tehnička / pomoćna prostorija.

Prilikom projektovanja u najvećoj mogućoj mjeri sačuvano je postojeće razvijeno rastinje.

U objektu su planirane najsavremenije tehničke instalacije.

U izgradnji i funkcionisanju predmetnog objekta ne postoji čvrsti materijal koji bi mogao da se kategoriše kao opasan, odnosno koji bi mogao da ugrozi čovjekovu sredinu.

Sav komunalni otpad će se odlagati u kontejnere u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom. Iz kontejnera će se otpadni materijali redovno odvoziti na gradsku deponiju.

Za predmetni projekat smatramo da je potrebno izraditi detaljniju analizu uticaja na životnu sredinu.

**Urbanističko-tehnički uslovi**

Prilog



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA  
SEKTOR ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj: 04-366/1  
Podgorica, 04.03.2013.godine

**POLITROPUS ALTERNATIVE**  
**d.o.o za proizvodnju industrijskih gasova Tivat**

Trg Mangolija bb  
TIVAT

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 04-366/1 od 04.03.2013.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela (T1) na urbanističkoj parceli broj 1 koja se sastoji od katastarske parcele 1569 KO Bijela, u zahvatu Urbanističkog projekta „Žager – hotelski kompleks“ u Bijeloj, Opština Herceg Novi.

Koordinator odsjeka  
za lokalna planska dokumenta:  
Željko Božović

Obradila:  
Nikoleta Branković

**GENERALNA DIREKTORICA**

**Sanja Lješковиć Mitrović**



---

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica  
Tel: (+382) 20 446 278 (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215  
Web: www.mrt.gov.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA  
SEKTOR ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj: 04-366/1  
Podgorica, 04.03.2013.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08), a na zahtjev "Politropus Alternative" d.o.o za proizvodnju industrijskih gasova Tivat, izdaje :

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela (T1) na urbanističkoj parceli broj 1 koja se sastoji od katastarske parcele 1569 KO Bijela, u zahvatu Urbanističkog projekta „Žager – hotelski kompleks“ u Bijeloj, Opština Herceg Novi

▪ **Postojeće stanje:**

*Na osnovu lista nepokretnosti* – broj 109-956-1-364/2013 (prepis 1572) od 24.01.2013.godine na katastarskoj parceli 1569 su evidentirani : objekat broj 1 – ruševina porodične stambene zgrade površine 122 m<sup>2</sup>, spratnosti P, objekat broj 2 – ruševina porodične stambene zgrade površine 41 m<sup>2</sup>, spratnosti P i objekat broj 3 – ruševina porodične stambene zgrade površine 8 m<sup>2</sup>, spratnosti P.

▪ **Plan:**

**Uslovi u pogledu namjene površina**

Detaljna namjena predmetnog prostora je:

- površine za turizam -hotel (T1)

U okviru parcele sa namjenom **hotel (T1)** planirane su sljedeće namjene:

- osnovni hotelski sadržaji namijenjeni gostima hotela ( smještaj i boravak gostiju)
- prateći hotelski sadržaji namijenjeni svim zainteresovanim korisnicima (sportski sadržaji, wellness centar, kongresni turizam, kafej, butici, vinoteka...)

Pretežna namjena (oko 80% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije, dok ostalih 20%

---

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica  
Tel: (+382) 20 446 278; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215  
Web: www.mrt.gov.me

predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (butici, kafei, rekreativni sadržaji i sl.) namijenjene ne samo gostima hotela već i spoljnim korisnicima. Kategorizacija hotela je 4 ili više zvjezdica (*kategorizaciju vršiti na osnovu vazećeg propisa-Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata broj 63/11 i 47/12*).

Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena hotel planirati ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupaciju kaskadno postavljenih volumena koji prate teren i uklapaju se u okruženje.

Hotel ne treba da funkcioniše kao "zatvoreni objekat" namijenjen samo svojim gostima već treba da ostvari vezu sa okruženjem, šetalištem uz more i stanovnicima i turistima koji borave u Hercegovini ili Bijeloj. U tom pravcu predlaže se organizacija komercijalnih sadržaja na koti obalnog šetališta.

Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili hotelski apartmani. Takođe treba obezbijediti dopunske sadržaje u rangu turističkog objekta od četiri ili više zvjezdica (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, bazeni, zabavni sadržaji i sl.).

Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta. Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

#### **Uslovi parcelacije, regulacije, nivelacije i maksimalni kapaciteti**

**Površina urbanističke parcele UPI** na kojoj je planirana izgradnja objekta hotela iznosi

**6 155m<sup>2</sup>** i definisana je sljedećim koordinatama tačaka koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu: *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

#### **Koordinate tačaka kojima je definisana UPI:**

Br.	X	Y
1	6553310.44	4700479.86
2	6553370.44	4700530.07
21	6553306.77	4700597.14
22	6553308.42	4700596.07
23	6553305.10	4700589.61
24	6553296.29	4700575.99
25	6553272.69	4700531.46
26	6553269.75	4700526.68
27	6553272.30	4700524.65
28	6553291.70	4700502.63
29	6553294.30	4700499.80
30	6553309.28	4700481.87
32	6553308.63	4700596.47
33	6553311.18	4700594.51
34	6553312.35	4700591.48
35	6553314.33	4700586.39
36	6553318.13	4700582.43
37	6553361.31	4700552.39
38	6553362.75	4700550.81
39	6553371.19	4700541.58
40	6553373.27	4700535.85

Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar. U okvirima postavljenih građevinskih linija ( GL 0, GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Građevinska linija na zemlji ( GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje ( GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni dijelovi objekta.

**Koordinate tačaka kojima su definisane građevinske linije UP 1:**

Br.	X	Y					
1	6553275.94	4700525.71	6	6553302.84	4700548.30		
2	6553287.58	4700535.49	7	6553328.93	4700570.21		
3	6553283.11	4700540.81	8	6553362.57	4700530.17		
4	6553293.44	4700559.86	9	6553327.04	4700500.33		
5	6553298.45	4700553.70	10	6553303.18	4700528.74		
			11	6553285.72	4700514.07		
					12	6553324.45	4700575.54
					13	6553332.00	4700572.79
					14	6553340.82	4700562.29
					15	6553337.75	4700559.71

**Osnovni urbanistički parametri :**

Index izgrađenosti	1.2 <sup>1</sup>
Index zauzetosti	0.3
indeksi izgrađenosti i zauzetosti odnose se na dio planskog zahvata koji je van područja PPPPN Mrsko dobro, odnosno odnose se na dio zahvata plana čiji je plan višeg reda "Izmjene i dopune GUP-a Herceg Novog u zoni Bijela- Grabli" a čija je površina 7 222 m <sup>2</sup> .	
spratnost objekta	četiri nadzemne etaže: (2Su)+P+3
max.razvijena korisna površina objekta	8 666 m <sup>2</sup>
max. izgrađena površina pod objektom	2 166 m <sup>2</sup>
broj ležajeva	147
broj smještajnih jedinica	72
najmanji ozelenjeni dio parcele	2 000 m <sup>2</sup>
potreban broj parking mjesta	36 PGM

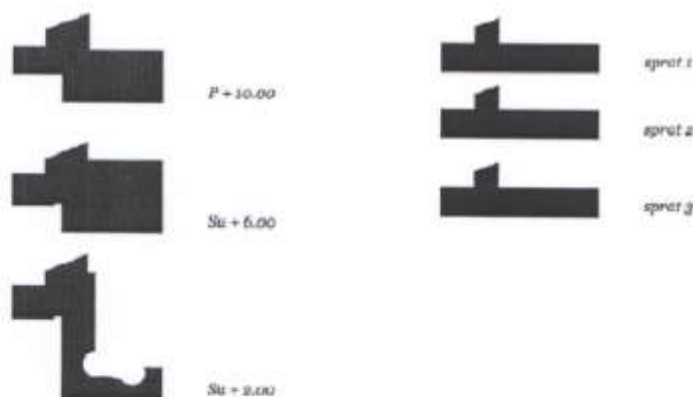
**Index izgrađenosti**, kao je definisano "Izmjenama i dopunama GUP-a Herceg Novog u zoni Bijela- Grabli", **podrazumijeva korisnu površinu objekta**

Sastavni dio UTU-a je Idejno rješenje hotelskog kompleksa.

Tokom izrade idejnog ili glavnog projekta moguće su izmjene u odnosu na idejno rješenje samo u dijelu minimalnih unutrašnjih izmjena u funkcionisanju objekta.

Takođe moguća je izmjena, odnosno proširenje, gabarita objekta u podrumskim etažama na način da se proširuju prostorije koje ne ulaze u obračun BGP-a kao što su garaža ili tehničke prostorije.

Slika: gabarit objekata hotela po etažama dat u Idejnom rješenju

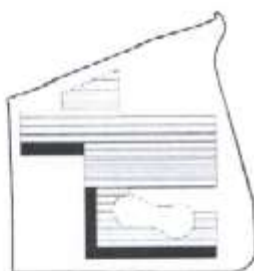




U tabelama u nastavku su prikazani osvareni kapaciteti po etažama u idejnom rješenju hotela:

	kote	BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA u idejnom rješenju	KORISNA GRAĐEVINSKA POVRŠINA u idejnom rješenju
PODRUM + SUTEREN etaža u kontaktu sa šetalištem uz more	+2.00	1.693 m <sup>2</sup>	2.637 m <sup>2</sup>
PODRUM + SUTEREN etaža sa bazenom koji je u kontaktu sa terenom	+6.00	2.040 m <sup>2</sup>	1.708 m <sup>2</sup>
PRIŽEMLJE etaža sa recepcijom / prijemna etaža	+10.00	1.723 m <sup>2</sup>	1.464 m <sup>2</sup>
SPRAT 1 smještajna etaža	+15.00	1.102 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>
SPRAT 2 smještajna etaža	+18.00	1.102 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>
SPRAT 3 smještajna etaža	+21.00	1.102 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>
	kota sljemena krova +24.00		
<b>UKUPNO RAZVIJENA POVRŠINA</b>		<b>8.753 m<sup>2</sup></b>	<b>8.625 m<sup>2</sup> ( max 8.666m<sup>2</sup> )</b>

Slika: gabarit prizemlja objekata hotela dat u Idejnom rješenju



Ostvarena zauzetost urbanističke parcele u IDEJNOM rješenju:

UKUPNA IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	2.714 m <sup>2</sup>
površina terasa/ tremova na terenu	ne ulaze u obračun - 342 m <sup>2</sup>
površina otvorenog bazena =271 m <sup>2</sup> (uračunato 20% ukupne površine otvorenog bazena koji je povezan sa terenom)	-271 m <sup>2</sup> uobračun ulazi + 54 m <sup>2</sup>
površina garaža u podrumu	ne ulaze u obračun
<b>IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM koja ulazi u obračun indexa zauzetosti</b>	<b>2.155 m<sup>2</sup> ( max 2.166 m<sup>2</sup> )</b>

Objekat može imati podrum. **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. 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 izgrađenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se računa u BGP.

**Suteren** je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu spoljnog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. 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. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

**Otvoreni bazeni** sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju na način da 20% stvarne površine ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti.

**Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena.

#### · **Uslovi za izgradnju i arhitektonsko oblikovanje objekta**

Izgradnja objekta je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

**Arhitektonsko oblikovanje** objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

**U cilju racionalnog korišćenja energije** treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

**Nije dozvoljeno ograđivanje parcele.** Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

**Nije dozvoljeno** postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice, koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

**Teren oko građevine,** potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih 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.

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

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

#### · **Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila**

Glavni kolski pristup do hotela je sa bočne saobraćajnice, koja predstavlja prilaz sa magistrale, sa koje je formirano okretište.

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbjedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

- hotel na 2 sještajne jedinice 1 PM/GM što iznosi 36 PM ili GM.

Preporuka je da se obezbijedi što veći broj GM u podrumskim etažama.

#### **Uredjenje terena i pejzažna arhitektura**

Najmanji ozelenjeni dio parcele je 2 000m<sup>2</sup>.

Smjernice za projektovanje zelenih površina u okviru turističkih kompleksa su:

**Granicom parcele prema Jadranskoj magistrali** preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju tj, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije (visoko, srednje i nisko).

**Ostalim granicama parcele**, naročito prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi.

**Koristiti taksaciju zelenila** koja urađena za potrebe UP „Žager“. Sačuvati i uklopiti svo zdravo, funkcionalno i dekorativno zelenilo.

**Planirati vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u objekat.

**Kod projektovanja zelenih površina** za ovu vrstu namjene koristiti vrste koje se izdvajaju po dekorativnosti sa naglaskom na parterno uređenje. Prostor treba urediti izrazito dekorativno, bez pretrpavanja, soliternom sadnjom drveća i parternim uređenjem, korišćenjem najdekorativnijeg šiblja, perena, cvetnica ili sukulentni. Posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka.

**Naročito je važan** izgled zelene površine na prilazu objektu kao i ozelenjavanje njegove ulazne zone. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne atraktivnost samih objekata ispred kojih se nalaze kao i njihove namjene.

**Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu** radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

**Planirani biljni materijal** mora biti zdrav i rasadnički njegovan, stablašice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm.

Moguća je soliterna sadnja visokog drveća i palmi. Soliterne stablašice treba da ispune uslov minimalne visine od 4-5m, obim stabla na visini od 1m treba da bude od min. 40- 45cm.

Zbog poboljšanja kvaliteta zemljišta projektovati humusiranje zelenih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

#### **a/Drvoredne sadnice, stablašice i soliteri:**

Cedrus sp., Cupressus sp., Acacia sp., Quercus ilex, Pinus pinea, Pinus maritima, Magnolia sp., Olea eurpaea, Cercis siliqastrum, Lagerstroemia indica, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pittosporum tobira, Albizia julibrisin, Agrumi, Melia azedarach,

#### **b/Palme, dracene, juke i kaktusi:**



Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix sp., Washingtonia sp., Butia sp., Dracena sp., Cordylina sp., Agava sp., Yucca sp., Dasyilirion sp.,

**c/ Žbunje:**

Polygala myrtifolia, Callistemon sp., Grevillea sp., Nerium oleander, Photinia sp., Camelia sp., Pittosporum sp., Myrtus sp., Teucrium fruticans, Tamarix sp., Arbutus unedo, Aucuba japonica, Hydrangea hortensis, Viburnum tinus, .....

**d/Penjačice:**

Bougainvillea sp., Tecoma radicans, Rincospermum jasminoides, Wisteria sinensis, Hedera sp.,.....

**e/ Mediteranske perene**

Lavandula sp., Rosmarinus sp., Agapantus africanus, Santolina sp., Cineraria maritima.....

**Nabrojane vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade idejnog ili glavnog projekta.**

**• Uslovi za projektovanje instalacija**

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk nstalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davaoca uslova.

U prilogu ovih UTU-a daju se izvodi iz Plana: katastri postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetskih i tk instalacija.

**Elektroenergetika**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati preporuke EPCG :

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

**• Mjere energetske efikasnosti**

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijedeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala .

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Za izvedbu objekata, uz navedene energetske mjere, potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of The European Parliament and of The Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok vrijednosti nije duži od 10 godina.

Korišćenje solarnih kolektora preporučuje se kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

• **Ostali uslovi :**

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.
- II. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).
- III. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- IV. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- V. Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:
  - od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
  - zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda ( Sl. list CG br.8/93),
  - zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
  - zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG” br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.
- VI. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list Srbije i Crne Gore", br. 31/05).
- VII. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za PPO HERCEG NOVI.

- VIII. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).
- IX. Planirani objekat hotela mora ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Pravilnik 63/11).
- X. Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

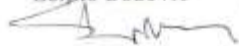
Sastavni dio ovih uslova su uslovi dobijeni od nadležnih institucija:

Saobraćajno - tehnički uslovi br.03-1124/2 od 18.02.2013.godine izdati od Direkcije za saobraćaj, mišljenje Agencije za zaštitu životne sredine br.UPI-91/2 od 07.02.2013.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, tehnički uslovi broj 0404-589/2 od 18.02.2013. godine izdati od strane Agencije za elektronske komunikaciju i poštansku djelatnost i tehnički uslovi broj 05-239/13 od 11.02.2013.godine izdati od strane JP Vodovod i kanalizacija, Herceg Novi.

Predmetni urbanističko tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

Napomena : Ako se planira rušenje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom organu za donošenje rješenja o uklanjanju objekta.

Koordinator odsjeka  
za lokalna planska dokumenta:  
Željko Božović



Obradila:  
Nikoleta Branković  
*N. Branković*

