

Na osnovu člana 61 Zakona uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, broj 51/08) Ministarstvo za ekonomski razvoj izdaje

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI
Za izgradnju objekta - hotel Tamaris na katastarskoj parcela br.672, Igalo,
Opština Herceg Novi

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Na katastarskoj parceli br. 672 može se projektovati objekat – hotel (minimum 4 zvjezdice) u dijelu parcele sa namjenom **hotel**. Hotel te kategorije mora da sadrži ulazni hol, recepciju, bar, restoran, zatvoreni bazen sa SPA centrom, casino i slične preteče sadržaje. Preporučuje se korišćenje krovnih površina.

Dio parcele sa namjenom **parkovska površina u sklopu hotela** podrazumijeva zadržavanje postojećeg zelenog fonda uz eventualno dosadjivanje autohtonih vrsta.

Dio parcele sa namjenom **javna pješačka komunikacija** je regulisan regulacionom linijom, omogućava prolaz od ulice Sava Ilića do Šetališta Pet Danica. Pogledati grafički prilog *br. 9. Plan namjene površina*, koji je sastavni dio ovih uslova.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina katastarske parcele br. 672, na kojoj je planirana izgradnja objekata iznosi **6.700m²** i definisana je koordinatama tačaka od 1 do 35, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu br 10. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	UP = K.P. 672
površina urbanističke parcele (m2)	6.700
max indeks zauzetosti	0.30
max zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m2)	2.100
max indeks izgradjenosti	2.5
max bruto gradjevinska površina(m2)	17.000
maksimalna spratnost	od VP+4 do VP+12
min broj PM ili GM	60

- **Regulaciona linija** se poklapa sa granicom urbanističke parcele što je dato koordinatama tačaka od 1 do 35, a koordinatne tačke od 36 do 43 definišu regulacionu liniju u dijelu javne pješačke komunikacije.

- **Gradjevinske linije** objekta (i podzemnih etaža) date su koordinatama tačaka planiranog hotela od A do L. Pogledati izvod iz grafičkog priloga br. 10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* za hotel Tamaris.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli osim kolskih prilaza za garažu i ekonomski ulaz i te površine ne ulaze u BGP.
- Podrumske etaže se ne uračunavaju u BGP.
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.
- Prosječna visina prizemlja je 5m a spratnih etaža 3.4m.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 3 metra.
- Kotu prizemlja objekta prilagoditi namjeni, konfiguraciji terena i pristupnoj saobraćajnici i u skladu sa tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama (u skladu sa članom 11. Zakon o izgradnji objekata „Sl. list RCG“, br. 55/00). Pogledati izvod iz grafičkog priloga br. 10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* za hotel Tamaris.
- Kategorija objekta hotela ne smije imati manja od 4 zvjezdice, a oprema i sadržaji trebaju biti u skladu s važećim propisima. U objektu je moguće ostvariti maksimalno 210-220 ležajeva odnosno oko 100 smještajnih jedinica.
- Maksimalna spratnost kreće se od VP+4 (dio C), VP+6 (dio A) do VP+12 (dioB). Pogledati izvod iz grafičkog priloga br.10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* za hotel Tamaris.
- Na dijelu parcele koja je namijenjena parkovskim površinama nije dozvoljena gradnja objekata.
- U tabeli „Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima“ su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Koordinate tačaka kojima je definisana
UP k.p. 672.:

No	X	Y
1	6542759.89	4701740.75
2	6542760.52	4701740.84
3	6542767.21	4701744.89
4	6542766.64	4701745.28
5	6542783.86	4701754.49
6	6542784.31	4701753.73
7	6542795.01	4701759.23
8	6542795.55	4701758.83
9	6542798.22	4701760.08
10	6542800.81	4701761.63
11	6542800.97	4701762.42
12	6542798.63	4701766.44
13	6542798.28	4701766.31
14	6542796.68	4701769.08
15	6542797.08	4701769.34
16	6542793.09	4701775.88
17	6542804.79	4701782.41
18	6542802.71	4701789.06
19	6542799.27	4701797.46
20	6542794.55	4701814.13
21	6542788.89	4701835.28
22	6542771.76	4701833.27
23	6542751.28	4701829.93
24	6542740.40	4701826.72
25	6542716.16	4701814.86
26	6542683.23	4701797.64
27	6542683.51	4701793.05
28	6542690.33	4701778.54
29	6542696.65	4701775.73
30	6542699.36	4701773.08
31	6542702.65	4701767.00
32	6542711.70	4701770.61
33	6542719.33	4701774.52
34	6542724.57	4701773.46
35	6542742.93	4701767.57

Koordinate tačaka kojima je definisana
građevinska linija

No	X	Y
A	6542707.28	4701783.88
A'	6542711.35	4701775.56
B	6542749.72	4701806.58
C	6542750.51	4701804.96
D	6542759.37	4701809.28
D'	6542763.43	4701800.95
E	6542782.35	4701762.14
F	6542793.77	4701767.71
G	6542785.67	4701784.32
H	6542796.41	4701789.55
I'	6542775.54	4701832.35
I	6542777.73	4701827.86
J	6542767.03	4701822.64
K	6542764.78	4701827.13
L	6542701.30	4701796.15

Koordinate regulacione linije uz
pješačku komunikaciju

No	X	Y
36	6542761.28	4701741.30
37	6542763.87	4701742.87
38	6542745.70	4701780.66
39	6542743.00	4701779.36
40	6542724.06	4701818.78
41	6542721.37	4701817.44
42	6542742.46	4701773.56
43	6542745.16	4701774.85

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

- Objekat mora biti uklopljen u urbani pejzaž vodeći računa o očuvanju vizure s morske strane odnosno okruženja.
- Hotel je lociran iznad obalnog šetališta, a sa saobraćajnicom u zaledju sa koje se ostvaruje saobraćajni pristup hotelu.
- U grafičkom prilogu ovih UTU-a na listu br. 10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* u okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno postavljanje i formiranje gabarita objekta isključivo paralelno građevinskim linijama.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.
- Postojeći zeleni fond se velikim dijelom zadržava i kategoriše kao parkovska površina uz hotel. **Zona kompletnog zadržavanja biljaka data je u grafičkom prilogu na listu br. 17b Pejzažna arhitektura – pejzažna taksacija koji se sastavni dio ovih UTU u, zadržavanje zelenog fonda u toj zoni je imperativ.** Po preporukama pejzažne taksacije presaditi onaj broj stabala koji je neophodno ukloniti.
- Krovovi moraju biti ravni, prohodni i po mogućnosti ozelenjeni u mediteranskom duhu.
- Nije dozvoljeno ogradjivanje parcele prema pristupnoj saobraćajnici ul. Sava Ilića i prema Šetalištu Pet Danica. Na bočnim stranama parcele, prema susjedima dozvoljeno je ogradjivanje zelenim pojasom. U dijelu parcele prema bolnici dozvoljeno je ogradjivanje zidom.
- Parterno uredjenje oko objekta treba izvesti na način da se uklapa u teren i treba obezbijediti prirodno oticanje vode. Zbog blagog pada terena od ulice Sava Ilića prema Šetalištu Pet Danica moguća je pojava blagih kaskadnih terasa ili rampi. Treba ih raditi sa što manjim visinskim razlikama i u nagibu do 8% (naročito javnu pješačku komunikaciju), prilagodjavajući je zadržanom postojećem zelenilu kako bi se obezbijedio nesmetan pristup licima sa posebnim potrebama. Obavezno primijeniti kamen za oblaganje podzida.
- Hotel predstavlja graditeljsku, tehnološku i turističko-ugostiteljsku cjelinu i nije moguća njegova fazna izgradnja. Izgradnja hotela je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele. Uredjenje partera i zelenih površina je sastavni dio izgradnje hotela.
- 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.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike primorskog grada; obradu fasada objekata raditi od adekvatnih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta; predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; obrada površina partera u okviru parcele, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni; prostore oko objekta planirati maksimalno ozelenjene, sa savremenim materijalima i odgovarajućim funkcionalnim urbanim mobilijarom.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

- Svi kolski pristupi hotelu su sa ulice Sava Ilića na kojoj je formirano proširenje za privremeno zaustavljanje automobila ispred glavnog ulaza u hotel. Sa iste saobraćajnice je neophodno formirati i kolski prilaz rampom do podzemne etaže – garaže. Na istočnoj strani parcele je i ekonomski kolski prilaz do podzemne etaže. Jedan od izlaza iz garaže može biti i auto-liftom. Pogledati grafički prilog br. 13 Saobraćaj, koji je sastavni dio ovih UTU-a.
- Potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbjediti u okviru parcele, u garaži unutar objekta.
- Radi dobijanja što većeg broja parking mjesta garažu je moguće raditi sa visinom od 4m što omogućava ugradnju mehanizama (slagališta) kojima bi se omogućilo parkiranje dva vozila, jedno iznad drugog, na jednom parking mjestu.
- Broj parking mjesta mora biti minimalno 60.
Bruto građevinska površina po parking mjestu ne treba da prolazi 28-32 m².

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena.

5. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE

- Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržavanje postojeće kvalitetne vegetacije u dijelu parcele sa namjenom *parkovska površina uz hotel*, dodatno ozelenjavanje parcele autohtonim vrstama, presađivanje određenog broja sadnica i formiranje drvoreda uz saobraćajnicu, ulicu Sava Ilića.
- Posebnu pažnju posvetiti zoni ozelenjavanja uz Šetalište Pet Danica, zadržavajući postojeća kvalitetna stabla i dodajući neophodna nova stabla kako bi se formirao kvalitetan linearni zeleni front prema Šetalištu.
- Jedan broj stabala (22) će morati da bude izmješten ili uklonjen zbog izgradnje novog hotela. Za taj dio uradjena je pejzažna taksacija i date smjernice kako treba tretirati pojedina stabla. Pogledati grafički prilog list 17b *Pejzažna arhitektura – pejzažna taksacija* koji je sastavni dio ovih UTU-a, kao i Tabelu 1, postojećeg stanja zelenila.
- Prilikom izrade projektne dokumentacije za uređenje terena dati stroge **smjernice za presađivanje stabala**:
 - Uraditi analizu zemljišta na lokaciji gdje će se sadnica presađiti. Analiza treba da sadrži PH vrijednost zemljišta, sadržaj humusa, skeletnost i sadržaj pristupačnih katjona.
 - Sjevernu stranu stabla treba obilježiti da bi se olakšalo njeno postavljanje na novoj lokaciji.
 - Prvenstveno suve listove kao i ostale zdrave listove do 1/3 treba ukloniti prije presađivanja.
 - Veoma je bitno izbjeći vlažni stres stoga treba voditi računa o vremenu presađivanja kao i održavanja korijena biljke vlažnim u toku presađivanja i transporta. Najpogodnije je oblačno i svježije vrijeme.

- Orezivanje i natapanje korijenja bi trebalo sprovesti nekoliko nedelja prije presađivanja.
- Velika pažnja se posvećuje stvaranju optimalnih uslova za regenerisanje korjenovog sistema na mjestu sadnje.
- Prioritetno je prije kopanja zemlju oko korijenovog sistema držati vlažnom da bi busen bio kompaktan.
- Korijenje se orezuje tako da se očuva busen. Dubina orezivanja korijena zavisiće od vrste i starosti sadnice. Kranom ili odgovarajućom mašinom pridržava se stablo dok se orezuje donji dio korijena.
- Materijali za oblaganje busena (da ne bi doslo do njegovog rasipanja i oštećenja korijena) prilikom transporta ne smiju biti sintetički - nailon i slično, već koristiti platnene ili jutane vreće.
- Sadnicu prilikom transporta treba pričvrstiti na više mjesta vodeći računa da mjesta gdje se stablo pričvršćuje budu zaštićena određenim jutanim trakama ili sličnim materijalima.
- Transportno vozilo bi trebalo biti adekvatno da transportuje sadnicu bez oštećenja.
- Na novoj lokaciji sadnica bi trebala biti postavljena tako da njena orijentacija odgovara onoj na prvobitnoj lokaciji.

Tabela 1 - Tabelarni prikaz postojećeg stanja zelenila u zoni novoprojektovanog objekta uz grafički prilog 17b Pejzažna arhitektura – pejzažna taksacija:

Re dni broj	Naziv vrste	H (m)	d (cm)	Š.k (m)	Ocjena vitalno sti	Ocjena dekorativ nosti	Napomena
1	Phoenix canariensis	8.5	64	3.7	4	5	predlaže se presađivanje
2	Phoenix canariensis	10	73.3	3.8	4	5	predlaže se presađivanje
3	Chamaerops humilis	4	45cm	1	5	3	predlaže se presađivanj
4	Chamaerops humilis	3	73cm	1.3	5	4	Nakrivljeno stablo, predlaže se presađivanje
5	Chamaerops humilis	2.5	8 i 12 cm	2.5	5	5	9 izbojaka, predlaže se presađivanje
6	Phoenix canariensis	9	60.5	4.2	5	5	predlaže se presađivanje
6a	Eriobotrya japonica	4	20	3.5	1	2	
6b	Magnolia grandiflora	8	36.6	6	4	3	predlaže se presađivanje
7	uklonjena						
8	Cinnamomum sp.	4	40cm		1	1	mehanički oštećena
9	uklonjena						
10	Chamaerops humilis	3.5	20 i 27cm	3.8	3	2	2 izbojka
11	Magnolia grandiflora	10.5	43	4.5	3	3	

12	Pinus pinea	11	45.2	7	3	3	izdigao trotoar, asimetrična krošnja
12a	Cedrus atlantica	10	35.7	2	1	1	
13	uklonjena						
14	Phoenix canariensis	5.5	97	5.6	5	5	predlaže se presađivanje
15	Magnolia grandiflora	7	27	3.5	3	3	
16	Thuja occidentalis	2.5	10	1.8	3	3	
17	Quercus ilex	3.5	10	2.5	2	2	
18	Phoenix canariensis	6.5	60	6	5	5	predlaže se presađivanje
19	uklonjena						
20	Cycas revoluta	1.7	30	1.5	3	3	Fitopatološka i mehanička oštećenja
21	Eriobotrya japonica	4	23	3.5	3	1	mehanička oštećenja
22	Ligustrum japonica	5.5	17	4.5	3	3	račva se

- Kao predlog dopune sadnog materijala za projekat pejzažne arhitekture date su sledeće vrste:

Dekorativne sadnice

- 01 Quercus ilex
- 02 Magnolia grandiflora „Galissoniere“-
stablasica
- 03 Olea europea
- 04 Tamarix ramosissima
- 05 Taxus baccata
- 06 Chamaeciparis lawsoniana alt.
Cupressusocyparis leylandii
- 07 Nerium oleander-stablasica
- 08 Ligustrum japonicum „Excelsum
superbum“
- 09 Laurus nobilis stablasica
- 10 Cupressus sempervirens „Piramidalis“
- 11 Arbutus unedo
- 12 Punica granatum
- 13 Pinus pinea
- 14 Phoenix canariensis
- 15 Lagerstroemia indica
- 16 Acer palmatum „atropurpureum“
- 17 Callistemon citrinus
- 18 Skimmia japonica
- 19 Arbutus unedo „compacta“
- 20 Yucca elephantipes/min. 3 stabla
- 21 Yucca gloriosa

22	Prunus laurocerasus „rotundifolia“
23	Juniperus virginiana „Skyrocket“
24	Pistacia lentiscus
25	Viburnum tinus „Lucidum“
a	Laurus nobilis žbun
b	Agave americana
c	Echinocactus grusonii
d	Pittosporum heterophyllum
e	Lavandula officinalis
f	Thuja occidentalis „Danica“
v	Verbena
g	Geranium
r	Rhynchospermum jasminoides
o	Rosmarinum officinalis

- Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Tamaris; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacis lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Vuburnum tinus – Lemprika; i dr.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i TK instalacije 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.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

6.1. Položaj

Područje Opštine Herceg-Novi koje kao dio Boke Kotorske, pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja nalazi se između 18° 25' - i 18° 42' istočne geografske dužine i 42° 32' sjeverne geografske širine. Zahvat urbanističkog projekta Hotela Tamaris pripada MZ Igalo, na zapadnom dijelu opštine.

Lokacija se nalazi na osunčanom terenu južne orijetacije, u nagibu od 0° - 5°, gotovo na samoj obali mora, od koga je dijeli samo Šetalište Pet Danica. U tom smislu lokacija ima odlične prirodne predispozicije za ugostiteljsko turističku namjenu visoke kategorije.

6.2. Geološke karakteristike

6.2.1. Opšte odlike

Lokacija pripada prvoj grupi nagiba terena koja ima nagib od 0° - 5°. Područje hercegnovske opštine čini niz uvala obrazovanih u post – diluvijumu, vrlo komplikovane geološke građe, pa je to jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida. Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov je strukturni položaj intenzivno poremećen tektonskim pokretima. Regionalno posmatrano, područje pripada geotehničkoj jedinici Budva –

Bar („Cukali Zona“), a u zapadnom dijelu jadranske zone. Na ovom području razvijeni su raznovrsni sedimenti Trijasa, Jure, Krede, Tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena pokriven je antropogenim naslagama. Litostratigrafske jedinice odlikuju se različitim biostratigrafskim, fazijskim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promjene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.

6.2.2. Inženjersko-geološki procesi i pojave

Aktiviraju se kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području, uočen je čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija.

6.2.3. Hidrogeološke karakteristike

Na formiranje i kretanje podzemne vode u hercegovačkoj opštini, u najvećem dijelu utiče odnos vodopropusnih karbonatnih i vodonepropusnih klastičnih stijena unutar opisanih struktura. Osnovni smjer kretanja podzemne vode je zapad – istok u visokom području «Cukali zone», tako da glavna podzemna voda teče prema Morinjskom zalivu.

6.3. Seizmičke karakteristike

Po karti Seizmičkog rizika i seizmičke nestabilnosti date u PPOHN (2008.god, MonteCEP, Kotor) ova lokacija je svrstana u *zonu umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti*.

$Q_{max}: 0.24 q, K_s = 0.12$
Intezitet MCS = IX

6.4. Klimatske karakteristike

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C. Godišnje deset meseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri ljetnja mjeseca višu od 20° C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži.

Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova.

Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegovačkom zalivu stvaraju "teško more".

Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm, a snijeg je rijetka pojava na ovom području.

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C, ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3,1 sati na dan.

U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku ljetnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Teren na lokaciji Hotela Tamaris svrstan je u stabilan i uslovno stabilan teren. Sve vrijednosti date su načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi prilikom projektovanja objekata.

Stabilnost terena za područje koje zahvata PPOHN ima tri kategorije:

- I. Stabilan teren: - činioci i djelatnosti čovjeka ne mogu izazvati poremećaj stabilnosti.
- II. Uslovno stabilan teren: - u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan.
- III. Nestabilan teren: - je u prirodnim uslovima nestabilan s izraženim brojnim fizičko-geološkim procesima. Izvođenjem inženjerskih radova, inteziviraju se procesi koji uzrokuju i proširuju područje nestabilnosti.

U GUPu Opštine Herceg Novi (iz 1989.god) I PPOHN (iz 2008.god.MonteCEP, Kotor) lokacija Hotela Tamaris svrstana je u **II kategoriju** zemljišta podobnosti za urbanizaciju.

Izvod iz GUPa:

U drugu kategoriju pogodnosti terena za urbanizaciju ulaze područja iz vezanih karbonatnih I glinovitih stijena I poluvezane glinovite naslage. Kriterijumi za ovu kategoriju su sledeći:

- Nagib terena od 0° - 10° za poluvezane
- Dubina do vode 1.5 – 4.0m I više od 4m
- Stabilnost terena – stabilan I uslovno stabilan
- Nosivost terena 12 – 20 N/cm² za poluvezane
20 N/cm² za vezane stijene
- Seizmičnost zone B3,C1, C2 i
zona C3 sa Qmax: 0.24 q, Ks = 0.12

Intezitet MCS = IX

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za tim pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

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).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

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 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.

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).

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 mikrojeonizacijom terena za PPOHN.

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta 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).

9. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta 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.