

**Struktura**  
**Podgorica**

**SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA  
ZA IZGRADNJU KAPACITETA U OKVIRU  
IZMJENA I DOPUNA  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA STARA BANJA – IGALO  
ZA UP 122 I UP 168**

/ korigovana verzija /

Podgorica, decembar 2016. god.

**Sadržaj:**

1 Urbanističko tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije za izgradnju kapaciteta na urbanističkoj parceli 122

2 Urbanističko tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli 168

Podgorica, decembar 2016. god.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU KAPACITETA NA URBANISTIČKOJ PARCELI 122

### 1) *Lokacija:*

Granicom urbanističke parcele je obuhvaćen prostor katastrskih parcela 268/1, 268/2, dio 350/1 i dio 269, KO Sutorina.

Površina urbanističke parcele iznosi **6377.09m<sup>2</sup>**.

Lokaciju karakterišu veoma kvalitetne vizure prema okolnom prostoru, I uspostavljena pješačka veza sa zonom Zdravstvenog centra I centra I gala.

### 2) *Postojeće korišćenje*

Na lokaciji su, u skladu sa ranije izdatom građevinskom dozvolom započeti radovi na izgradnji stambenog objekta ukupne bruto građevinske površine 2691.77m<sup>2</sup>.

Izvedena je podrumaska etaža objekta površine 926m<sup>2</sup>.

### 3) *Namjena planiranog objekata:*

Na urbanističkoj parceli su planirani kapaciteti stanovanja male gustine sa centralnim djelatnostima (SMG).

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list Crne Gore“, broj 24/10), stambeni objekti mogu biti namijenjeni za stalno ili povremeno stanovanje.

Centralne djelatnosti su planirane u prizemlju objekta, i zahvataju min 30 % površine pod objektima. Veličine poslovnih prostora biće određene u skladu sa budućom namjenom, i na osnovu zahtjeva Inavstitora.

### 4) *Karakteristike objekta i prostorni razmještaj:*

Planirani kapaciteti se mogu organizovati u jednom ili više objekata na urbanističkoj parceli. Parkiranje vozila stanovnika, zaposlenih i posjetilaca je predviđeno dijelom u garaži u objektima, a dijelom na parking prostoru u okviru urbanističke parcele.

Na urbanističkoj parceli je osim osnovne namjene moguće planirati i sadržaje komercijalnih i poslovnih djelatnosti, koji čine nadopunu urbanih sadržaja zone Stara Banja.

### 5) *Spratnost objekta, odnosno maksimalno dozvoljena visina objekta :*

Visinska regulacija je definisana maksimalnom spratnošću, odnosno maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje i spratovi.

Maksimalna spratnost objekata na UP122 je četiri etaže, i zavisno od konfiguracije terena može biti S+P+2 ili P+3, sa maksimalnom visinom 15.0 m mjereno od kote sljemena (ukoliko je projektom predviđen kosi krov) ili vijenca ravnog krova (ukoliko je projektom predviđen ravni krov), do najniže kote okolnog, konačno uredjenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat.

Ostavlja se mogućnost planiranja **podruma**. Vertikalni gabarit podruma ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma mogu biti veći od nadzemnog dijela objekta, i mogu ići do 1 m udaljenosti od granice urbanističke parcele. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nuzno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8.0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

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

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta.

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

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

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

**Sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

**Tavan** je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad medjuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu.

Najveća visina etaže za obračun visine gradjevine, mjerena između gornjih kota medjuetažnih konstrukcija iznosi:

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

#### **6) Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta/objekata:**

Maksimalnu površinu pod objektom čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, računajući spoljne konture fasadnih zidova.

Maksimalnu bruto gradjevinsku površinu objekata na urbanističkoj parceli čini zbir površina svih objekata.

- maksimalna površina pod objektom	2550.83m <sup>2</sup>
- maksimalna spratnost objekta	četiri nadzemne etaže
- maksimalna bruto gradjevinska površina	5101.67m <sup>2</sup>
- indeks zauzetosti	0.4
- indeks izgradjenosti	0.8
- površina stambenog prostora	4336.67m <sup>2</sup>
- <b>površina poslovnog prostora</b>	<b>765 m<sup>2</sup></b>
- <b>broj stambenih jedinica</b>	<b>48 (3 člana/st. jedinica)</b>
- broj stanovnika	144
- broj zaposlenih u poslovnom prostoru	25

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti i izgradjenosti zemljišta i spratnosti objekata;

U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum - suteren-prizemlje-sprat);

Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u podrumu i suterenu se ne obračunava u bruto gradjevinsku površinu objekt.; Za sve ostale namjene površina se uračunava u BGP.

#### **7) Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:**

Površina urbanističke parcele je definisana koordinatama tačaka od 1 do 28, koje su iskazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Koordinate tačaka kojima je definisana UP122:

1	6541598.85	4700795.93
2	6541603.17	4700795.47
3	6541610.47	4700795.99
4	6541615.34	4700798.97
5	6541624.65	4700806.93
6	6541630.76	4700814.46
7	6541638.00	4700821.98
8	6541640.98	4700827.37
9	6541652.61	4700846.37
10	6541659.04	4700857.86
11	6541662.78	4700863.43
12	6541664.00	4700865.85
13	6541653.00	4700875.87
14	6541654.46	4700877.48
15	6541653.67	4700878.03
16	6541641.20	4700886.72
17	6541639.18	4700888.15
18	6541616.41	4700899.17
19	6541606.79	4700902.45
20	6541604.48	4700897.98
21	6541593.65	4700876.98
22	6541585.02	4700859.10
23	6541584.59	4700858.01
24	6541576.34	4700839.71
25	6541559.11	4700801.56
26	6541566.55	4700799.23
27	6541568.98	4700798.66
28	6541579.14	4700797.23

**8) Građevinska i regulaciona linija:**

Granica urbanističke parcele je istovremeno i regulacionu linija.

Gradjevinska linija predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi. Gradjevinska linija je definisana koordinatama tačaka od 1 do 11, koje su iskazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Koordinate tačaka gradjevinske linije na UP122:

1	6541647.35	4700875.60
2	6541607.25	4700897.11
3	6541605.06	4700892.49
4	6541578.77	4700837.71
5	6541591.21	4700832.01
6	6541581.65	4700811.15
7	6541586.59	4700808.85
8	6541587.54	4700810.88
9	6541611.18	4700799.86
10	6541635.56	4700823.77
11	6541659.01	4700864.99

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

**9) Nivelacione kote objekta:**

**Nivelaciju objekata treba usaglasiti sa postojećom nivelacijom terena.**

**10) Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja.

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

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

**11) Vrsta krova i njegov nagib:**

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

**12) Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekte pozicionirati u pravcu sjeverozapad – jugoistok, a ulaze u objekat planirati u skladu sa projektnim rješenjem.

**13) Meteorološki podaci:**

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu I iznosi 8°-9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu I iznosi 24°-25°.

U Herceg Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C, I 33 dana sa temperaturom preko 30°C, dok u samo 3.3 dana prosječno godišnje temperature pada ispod 0°C.

Prosječan broj dana sa mrazom iznosi 3.3 dana godišnje.

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu.

Ovo područje karakterišu obilne padavine, koje su rezultat izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaledju uslovljava izdizanje vazдушnih masa, kondenzaciju I obilne padavine. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg Novom godišnje iznosi 128 , maksimum je u novembru , a minimum u julu.

**14) Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:**

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

**15) Parametri za asejmičko projektovanje:**

Projektovanju i izgradnji objekata mora da prethodi geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

**16) Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br. 27/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p." br. 20/07, 47/13 i 53/14);

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.” br. 15/2013).

**17) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

U skladu sa prostornim uslovima oko stambenih objekata organizovati otvorene zelene površine sa popločanim prostorima (bazeni, staze, platoi za odmor, dječije igralište). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za odmor stanovnika i igru djece.

Smjernice za uređenje:

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

**18) Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje vozila je predviđeno u garaži u objektu i na parking u urbanističkoj parceli. Optimalan broj parking mjesta na urbanističkoj parceli je 61, a minimalan potreban broj parking mjesta koji je potrebno obezbijediti je 32. Razliku između optimalnog i minimalnog broja parking mjesta potrebno je obezbijediti na javnim površinama i vlasnici parcele treba da finansiraju izgradnju tih parkinga saglasno broju potrebnih parking mjesta..

**19) Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Prilaz objektu je sa Njivičkog puta.

**20) Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:**

Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG.

**21) Kablovski distributivni sistemi:**

Energetska infrastruktura: Za potrebe kapaciteta na urbanističkoj parceli, potrebno je povećanje postojeće MBTS 10/0,4 kV, 630 kVA “Karaula”, tako što bi se umjesto transformatora 630 kVA, ugradio novi transformator od 1.000 kVA sa adekvatnom opremom. Nova trafostanica nosila bi oznaku MBTS 10/0,4 kV, 1.000 kVA “Karaula”.

TK infrastruktura: Planom elektronske komunikacione infrastukture se predviđa izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na djelovima zone na kojima se planira izgradnja novih objekata, kako bi se i u tim djelovima zone stvorili preduslovi za priključenje na više operatera

elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj dostupnosti. Planom se predviđa proširenje mreže izgradnjom nove telekomunikacione kablovske kanalizacije od najmanje 2 PVC cevi prečnika 110mm, da bi se omogućilo uvođenje digitalnih prenosnih sistema, nekih drugih vidova telekomunikacionih usluga kao što su kablovska televizija ili internet, kao i određen broj novih telekomunikacionih okana. Pri izgradnje nove telekomunikacione kablovske kanalizacije planirano je i povezivanje sa postojećom kablovskom kanalizacijom koje zajedno čine jednu cjelinu. Kućna/unutrašnja instalacija podrazumijeva razvod cijevi, kanalica, optičkih i drugih kablova od mjesta koncentracije (GTO-glavni telekomunikacioni ormar) do svakog stana (KTO-korisnički telekomunikacioni ormar) kao i postavljanje odgovarajućih spratnih telekomunikacionih ormara (STO).

**22) Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:**

Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa.

Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je izgradnjom rigola i otvorenih kanala, preko kojih će se voda usmjeriti prema zelenim površinama i rijeci Sutorini.

Za zaštitu od zemljotresa u svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikro seizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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

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

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

Sa aspekta zaštite od požara posebnu pažnju treba obratiti na podzemnu garažu, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

**23) Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:**

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe.

Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenog ambijenta. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

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

**24) Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:**

Na predmetnom prostoru nema objekata upisanih u registar kulturnih dobara CG.

**25) Uslovi za energetske efikasnost:**

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

**26) Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:**

U skladu sa smjernicama Plana potrebno je uraditi geodetsko, geološko, hidrološko i geomehaničko snimanje terena.

**27) Mogućnost fazne gradnje objekata:**

U skladu sa potrebama investitora, moguće je planirati faznu izgradnju kapaciteta na urbanističkoj parceli .

Ukoliko se na urbanističkoj parceli realizuje fazna izgradnja potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost izgradnje na pojedinim lokacijama.

Idejno rješenje je uslov za dobijanje gradjevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele.

**28) Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:**

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

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

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

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, br. 63/11) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

## **2 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI 168**

### **1) Lokacija:**

Granicom urbanističke parcele je obuhvaćen prostor katastrske parcele 344 KO Sutorina. Površina urbanističke parcele iznosi **662m<sup>2</sup>**. Lokacija se nalazi u zoni Morskog dobra.

### **2) Postojeće korišćenje:**

Na lokaciji je , u skladu sa ranije izdatom gradjevinskom dozvolom, izgradjen objekat – apart hotel. Izgradjeni objekat je premašio kapacitete koji su predviđeni tada važećim Planom, kako u pogledu zauzetosti urbanističke parcele, tako i u pogledu spratnosti objekta, i ukupne bruto gradjevine površine. Prizemni dio objekta, orijentisan prema moru, je dijelom izgradjen van granice urbanističke parcele.

### **3) Namjena planiranog objekata:**

Na urbanističkoj parceli su planirani kapaciteti turizma – hotel (T1).

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, i restoranom sa kuhinjom.

Hotel može imati depadans, koji predstavlja samostalnu gradjevinsku cjelinu , lociran u njegovoj neposrednoj blizini i u kojem se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu (hotelu).

Recepcija, hol i restoranski dio su, po pravilu , smješteni u glavnoj zgradi.

Hotel može biti hotel, mali hotel, boutique hotel, garni hotel, apart hotel, condo hotel, hostel, pension ili motel.

### **4) Karakteristike objekta i prostorni razmještaj:**

Planom je predviđena sanacija objekta u smislu rušenja dijela objekta, i rekonstrukcije preostalog dijela objekta . Predložene mjere regulacije i nivelacije na urbanističkoj parceli određene su uz uvažavanje gabarita postojećeg objekta, i omogućavanja racionalnih i adekvatnih mjera u cilju sanacije objekta.

Turistički objekat treba rekonstruisati i sanirati u skladu sa važećim Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

### **5) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:**

Visinska regulacija je definisana maksimalnom spratnošću, odnosno maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje i spratovi.

Maksimalna spratnost objekta na UP 168 je P+2+Pk , **sa maksimalnom visinom 18 m**, mjereno od kote sljemena krova do najniže kote okolnog konačno uredjenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat.

Ostavlja se mogućnost planiranja **podruma**. Vertikalni gabarit podruma ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma mogu biti veći od nadzemnog dijela objekta, i mogu ići do 1 m udaljenosti od granice urbanističke parcele. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nuzno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svjetlom širinom rampe do 8.0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pjesački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

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

**Sprat** je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

**Potkrovlje** ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

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

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

**6) Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj smještajnih jedinica ili površina korisnog prostora):**

Maksimalnu površinu pod objektom čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, računajući spoljne konture fasadnih zidova.

Maksimalnu bruto građevinsku površinu objekata na urbanističkoj parceli čini zbir površina svih objekata.

- maksimalna površina pod objektom	264m <sup>2</sup>
- maksimalna spratnost objekta	P+2+Pk
- maksimalna bruto građevinska površina	794 m <sup>2</sup>
- indeks zauzetosti	0.4
- indeks izgradjenosti	1.2
<hr/>	
- max. broj turističkih jedinica 10 (2 ležaja/ tur. jedinica)	
- max. broj turističkih ležaja 20 (36m <sup>2</sup> /tur.lezaj)	
- broj zaposlenih u turističkom objektu 10	

Moguća je prenamjena prizemne etaže u garažni prostor.

**7) Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:**

Površina urbanističke parcele je definisana je koordinatama tačaka od 1 do 8 , koje su iskazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Koordinate tačaka kojima je definisana UP168:

1	6541915.08	4700446.60
2	6541901.01	4700464.13
3	6541920.14	4700470.56
4	6541933.06	4700471.17
5	6541928.34	4700432.89
6	6541925.62	4700435.04
7	6541917.34	4700443.15
8	6541916.76	4700443.70

**8) Građevinska i regulaciona linija:**

Granica urbanističke parcele je istovremeno i regulacionu linija.

Gradjevinska linija predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi. Gradjevinska linija je definisana koordinatama tačaka od 1 do 6, koje su iskazane u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Koordinate tačaka građevinske linije na UP168:

1	6541908.05	4700455.36
2	6541902.56	4700462.43
3	6541920.51	4700468.58
4	6541930.79	4700469.08
5	6541926.59	4700434.69
6	6541916.20	4700445.02

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

**9) Nivelacione kote objekta:**

Zadržava se nivelacija postojećeg objekta.

**10) Arhitektonsko oblikovanje:**

Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Objekat oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom priobalja.

Arhitektonski volumen objekta rekonstruisati sa ciljem dobijanja homogene slike ovog dijela grada.

Enterijeri hotela projektovati u odgovarajućem odnosu sa objektom

**11) Vrsta krova i njegov nagib:**

Krov može biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 22 °.

**12) Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Zadržava se postojeća orijentacija objekta.

**13) Meteorološki podaci:**

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu I iznosi 8°-9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu I iznosi 24°-25°.

U Herceg Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C, I 33 dana sa temperaturom preko 30°C, dok u samo 3.3 dana prosječno godišnje temperature pada ispod 0°C.

Prosječan broj dana sa mrazom iznosi 3.3 dana godišnje.

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu.

Ovo područje karakterišu obilne padavine, koje su rezultat izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaledju uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju I obilne padavine. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg Novom godišnje iznosi 128 , maksimum je u novembru , a minimum u julu.

**14) Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:**

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

**15) Parametri za asejmičko projektovanje:**

Rekonstrukciji objekata mora da prethodi geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

**16) Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br. 27/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p." br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG", br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p." br. 15/2013).

**17) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

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

**18) Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje vozila je predviđeno na urbanističkoj parceli. Moguća je prenamjena prizemne etaže, ili dijela prizemne etaže u garažni prostor

**19) Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Prilaz objektu je sa Njivičkog puta.

**20) Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:**

Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG.

**21) Kablovski distributivni sistemi:**

Energetska infrastruktura: Za potrebe kapaciteta na urbanističkoj parceli, potrebno je povećanje postojeće MBTS 10/0,4 kV, 630 kVA "Karaula", tako što bi se umjesto transformatora 630 kVA, ugradio novi transformator od 1.000 kVA sa adekvatnom opremom. Nova trafostanica nosila bi oznaku MBTS 10/0,4 kV, 1.000 kVA "Karaula".

TK infrastruktura: Planom elektronske komunikacione infrastrukture se predviđa izgradnja telekomunikacione kanalizacije na djelovima zone na kojima se planira izgradnja novih objekata, kako bi se i u tim djelovima zone stvorili preduslovi za priključenje na više operatora elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa i njihovoj dostupnosti. Planom se predviđa proširenje mreže izgradnjom nove telekomunikacione kablovske kanalizacije od najmanje 2 PVC cevi prečnika 110mm, da bi se omogućilo uvođenje digitalnih prenosnih sistema, nekih drugih vidova telekomunikacionih usluga kao što su kablovska televizija ili internet, kao i određen broj novih telekomunikacionih okana. Pri izgradnje nove telekomunikacione kablovske kanalizacije planirano je i povezivanje sa postojećom kablovskom kanalizacijom koje zajedno čine jednu cjelinu.

**22) Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:**

Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa.

Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je izgradnjom rigola i otvorenih kanala, preko kojih će se voda usmjeriti prema zelenim površinama i moru.

Za zaštitu od zemljotresa obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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

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

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

**23) Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:**

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekta urediti u duhu vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe.

Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenog ambijenata.

**24) Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:**

Na predmetnom prostoru nema objekata upisanih u registar kulturnih dobara CG.

**25) Uslovi za energetska efikasnost:**

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

**26) Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:**

U skladu sa smjernicama Plana potrebno je uraditi geodetsko, geološko, hidrološko i geomehaničko snimanje terena.

**27) Mogućnost fazne gradnje objekata:**

Nije predviđena fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.

**28) Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:**

Prilikom projektovanja i izvođenja objekta potrebno je obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

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

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

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, br. 63/11) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).