



Na osnovu člana 11 stava 4 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, broj 075/18), donešen je Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene izrade elaborata („Sl.list CG“, broj 019/19 od 29.03.2019.god.)

VINKO VUJASIN

Ime i prezime

Adresa stanovanja

Kontakt telefon

Zahtjev za

Odlučivanje o potrebi procjene izrade elaborata za projekte za koje se može zahtjevati izrada elaborata

Sekretarijat da odluči o potrebi izrade elaborata, za projekat , planiran da se gradi na
kat.parc.br. 207/2 I 208/2 KO SUTORINA

K.O. SUTORINA u IGALU- HERCEG NOVI

Uz zahtjev prilažem potrebnu dokumentaciju :

- I. Dokumentacija predviđena u Prilogu 1 “Pravilnika o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene izrade elaborata („Sl.list CG“, broj 019/19 od 29.03.2019.god.”):
 1. Opšte informacije,
 2. Opis lokacije projekta,
 3. Karakteristike (opis) projekta,
 4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu.
 5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu,
 6. Mjere za sprječavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja,
 7. Izvori podataka obuhvataju referentni popis u kojem se navode izvori podataka korišćeni za izradu dokumentacije za odlučivanje o potrebi izrade elaborata.
- II. Dokaz o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 10,00 € , u skladu sa tarifni brojem 27. Odluke o lokalnim administrativnim taksama (Sl.List CG“-opštinski propisi, br.03/11, 29/13, 08/14).

Napomena : Dokumentacija se podnosi se u pisanoj formi u tri primjerka i jedan u elektronskoj formi.

Podnositelac zahtjeva

Dana 01/12/2022 .god. u Herceg Novom

Prilog 1

Dokumentacija koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata za projekte za koje se može zahtijevati izrada elaborata

1. Opšte informacije

- a) podaci o nosiocu projekta (naziv pravnog lica/preduzetnika, ime i prezime odgovornog lica, adresa, registracioni/lični broj, brojevi telefona, fax-a i e-mail adresa);
- b) glavni podaci o projektu (pun i skraćen naziv, lokacija, adresa).

2. Opis lokacije projekta

Opis lokacije projekta, posebno u pogledu osjetljivosti životne sredine geografskog područja na koje bi projekat mogao imati uticaj, a naročito u pogledu:

- a) postojećeg i odobrenog korišćenja zemljišta, potreboj površini zemljišta u m², za vrijeme izgradnje, sa opisom fizičkih karakteristika i kartografskim prikazom odgovarajuće razmjere, kao i površini koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju, kopiju plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta sa ucrtanim rasporedom objekata;
- b) relativne zastupljenosti, dostupnosti, kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela;
- c) apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine, uz obraćanje posebne pažnje na sljedeće:
 - močvarna i obalna područja i ušća rijeka;
 - površinske vode;
 - poljoprivredna zemljišta;
 - priobalne zone i morsku sredinu;
 - planinske i šumske oblasti;
 - zaštićena i klasifikovana područja (strog rezervat prirode, nacionalni park, posebni rezervat prirode, park prirode, spomenik prirode, predio izuzetnih odlika);
 - područja obuhvaćena mrežom Natura 2000, u skladu sa posebnim propisom;
 - područja na kojima ranije nijesu bili zadovoljeni standardi kvaliteta životne sredine ili za koje se smatra da nijesu zadovoljeni, a relevantni su za projekat;
 - gusto naseljene oblasti;
 - predjeli i područja od istorijske, kulturne ili arheološke važnosti.

3. Karakteristike (opis) projekta

Karakteristike (opis) projekta moraju se razmotriti uz posebno vođenje računa o:

- a) opisu fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta i po potrebi opis radova uklanjanja;
- b) veličini i nacrtu cjelokupnog projekta, planiranog proizvodnog procesa i tokova proizvodnje, počev od ulaznih sirovina do finalnog proizvoda, uključujući prateću infrastrukturu, organizaciju proizvodnje, organizaciju transporta, broj i strukturu zaposlenih;
- c) mogućem kumuliraju sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata;
- d) korišćenju prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta;
- e) stvaranju otpada i tehnologiji tretiranja otpada (prerada, reciklaža, odlaganje i slično);
- f) zagađivanju, štetnim djelovanjima i izazivanju neprijatnih mirisa, uključujući emisije u vazduh, ispuštanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i nejonizujuća zračenja;
- g) riziku nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, koje su relevantne za projekat, uključujući one koje su uzrokovane promjenom klime, u skladu sa naučnim saznanjima;
- h) rizike za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo).

4. Vrste i karakteristike mogućeg uticaja projekta na životnu sredinu

Značajni uticaji projekta na životnu sredinu moraju se razmatrati u odnosu na karakteristike iz tač. 2 i 3 ovog Priloga, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojim se utvrđuju, opisuju i

vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, mogući direktni i indirektni uticaji planiranog projekta, naročito vodeći računa o:

- a) veličini i prostornom obuhvatu uticaja projekta (kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje će projekat vjerovatno uticati);
- b) prirodi uticaja (nivo i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo);
- c) prekograničnoj prirodi uticaja;
- d) jačini i složenosti uticaja;
- e) vjerovatnoći uticaja;
- f) očekivanom nastanaku, trajanju, učestalosti i vjerovatnoći ponavljanja uticaja;
- g) kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata;
- h) mogućnosti efektivnog smanjivanja uticaja.

5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu, u mjeri u kojoj su informacije o takvim uticajima dostupne, a koji su posljedica:

- a) očekivanih zagađujućih materija i emisija i proizvodnje otpada, kada je to relevantno;
- b) korišćenja prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta.

6. Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja

Mjere koje se preduzimaju u cilju sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja značajnih štetnih uticaja na sve segmente životne sredine, u toku izvođenja projekta, u redovnim uslovima funkcionisanja i u slučaju mogućih havarija su:

- a) mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje;
- b) mjere koje se preduzimaju u slučaju udesa ili velikih nesreća;
- c) planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman i dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo);
- d) druge mjere koje mogu uticati na sprečavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu.

7. Izvori podataka obuhvataju referenti popis u kojem se navode izvori podataka korišćeni za izradu dokumentacije za odlučivanje o potrebi izrade elaborata.

Informacije iz tač. 2 do 5 ovog Priloga predstavljaju kriterijume koji se uzimaju u obzir prilikom odlučivanja o potrebi izrade elaborata za projekte za koje se može zahtijevati izrada elaborata.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta: "ARHIMAR" DOO

Odgovorno lice: Marina Davidović dipl.ing.arh.

PIB: 02417073

Kontakt osoba: Marina Davidović

Adresa: Naselje Novo Mesto 14, Igalo, Herceg Novi

Broj telefona: +382 69 400 795

e-mail: arhimar.m@gmail.com

Glavni podaci o projektu:

Pun naziv projekta: GLAVNI PROJEKAT APART HOTELA kategorije 3*, sa 15 apartmana

Lokacija: Ul. Svetozara Živojinovića, Igalo, Herceg Novi

2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

2a. Osnovni podaci

Izgradnja apart hotela, planirana je na dijelu urbanističke parcele br. 42, koji čine katastarske parcele br. 207/2 i 208/2 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije loakcije- Sektor 2 " Usce Sutorine-Igalo" ("Sl.list CG"br. 1/19, Opština Herceg Novi.

Površina predmetnog dijela urbanističke parcele iznosi 1521 m².

Elaborat parcelacije je dat u prilogu, a položaj lokacije planiranog objekta je prikazan na slici 1.

Lokacija objekta, odnosno urbanistička parcela br. 42, je planirana u veoma zapuštenom i neuređenom dijelu grada.

Lokacija objekta sa užom okolinom prikazana je na slici 2. Lokacija je travnata i makadamska površina.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen iz Ulice Svetozara Živojinovića.



2b. relativna zastupljenost, dostupnost, kavlitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Za predmetnu lokaciju je rađen geomehanički elaborat ispitivanja terena. Elaboratom je definisano:

"-Teren na kome se planira izgradnja hotela, u morfološkom pogledu, je ravan;

- Teren je u prirodnim uslovima stabilan.

- Nivo podzemne vode je registrovan na dubini od 2,20 m.

- Prilikom izvođenja radova strogo voditi računa da se na budući objekat ugrade drenažni kanali, kako bi se spriječilo zadržavanje vode oko objekata;"

Istim je u poglavlju 10. "Mjere zaštite na radu, zaštite čovjekove sredine i sigurnost ljudi i imovine" definisano: "Napominjemo da se ovim terenskim istraživanjima ne može bitno ugroziti životna sredina ni u jednom njenom segmentu".

Po pitanju biodiverziteta na predmetnoj lokaciji- nema ga. Lokacija je zapuštena ledina, bez karakterističnih biljnih vrsta.

2c. relativna zastupljenost, dostupnost, kavlitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Lokacija se nalazi na udaljenosti cca 70m od mora. Planom su u toj zoni predviđeni zasadi zaštitnog zelenila.

Predmetna parcela uprkos blizini mora, nije u plavnom području, što se i vidi na osnovu ispitivanja tla i dubine vode. Lokacija nema evidentnih kulturnih, istorijskih ili arheoloških važnosti.

3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA

3a I 3b. Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta I veličina cjelokupnog projekta

Planirani objekat APART HOTEL- kategorije 3 zvjezdice sa standardnim kavalitetom namjestaja i opreme. U objektu ima ukupno 15 smjestajnih jedinica-APARTMANA.

Objekat hotela je lociran na parceli prema urbanisticko -tehnickim uslovima, a postujuci zadate gradjevinske linije, tj. minimalne udaljenosti objekta od susjednih parcela.

Teren na parceli je ravan. Kota poda prizemlja je +3.30

Objekat ima tri nadzemne etaže, tj. spratnost objekta je P+2 / prizemlje + 2 sprata/.

Kolski i pjesacki pristup objektu je sa sjevero-zapadne strane parcele, a preko planirane saobracajnice prilaznog puta. Ispred objekta je planirana veća popločana parking povrsina namijenjena parkiranju 23 putnička vozila.

Na etazi prizemlja su planirani sljedeci sadržaji: ulazni hol sa recepcijom, lift i stepenište, ostava za prtljag, santarni cvor za goste hotela, pomocni prostori za hotel/veseraj, prostor za sredstva za higijenu, ostava, tusevi i garderobe za zaposleno osoblje/, te poslovni prostori uslužnog tipa-butici, kozmetički saloni i kafe. Na etažama spratova se nalazi ukupno 15 smjestajnih jedinica- apartmana.

Svaki apartman ima prostor za dnevni boravak sa manjom kuhinjom, spavaću sobu, kupatilo i lodju. Nivo opreme smjestajnih jedinica je standardan i kvalitetan.



UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	P=1134.83m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	P=1354.79m ²
UKUPNA ZAPREMINA OBJEKTA	V=4877.24m ³

KONSTRUKCIJA

Glavni projekat konstrukcije objekta je uradjen na osnovu projekta geomehanickog ispitivanja terena. Konstrukcija objekta je od nosivih armirano betonskih platana d=20cm u oba pravca, povezanih armirano betonskim gredama, te stropnih, arm.betonskih,ravnih monolitnih ploca debljine 20cm. Zidovi ispune su od opekarskih blokova ispune d=20cm.

Sva konstrukcija je racunata prema zahtjevima IX seizmicke zone.

Temeljenje je planirano na armirano-betonskoj, temeljnoj ploči.

Krov je ravan,neprohodan,sa svim potrebnim slojevima termicke i hidroizolacije

Pregradni zidovi objekta su od opekarskih blokova dim.10/19/25cm..

UNUTRASNJA I SPOLJNA OBRADA PROSTORA

Unutrasnja obrada prostora je prilagodjena zeljama i zahtjevima investitora.

Podovi prostorija su radi lakseg odrzavanja završno obradjen granitim keramickim plocicama.

Unutrasnji zidovi su omalterisani krećnim malterom, a zidovi u kupatilima i kuhinjama cementnim malterom. Zidovi u kuhinjama se oblazu keramickim plocicama-kuhinje do visine 1,50m, a kupatilima do visine plafona.

Plafoni se takodje malterisu cementnim malterom. Nakon malterisanja zidovi se obradjuju posnim, kvalitetnim, vodoperivim bojama, /JUPOLOM/.

Spoljni zidovi / fasada/ su završno obradjeni

-stiroporom d=5cm /DEMIT fasada/,

-danilovgradskom bunjom okačenom na podkonstrukciju: armirano- betonska konstrukcija+ hidroizolacija+ xps termoizolacija 5,0cm+ al. podkonstrukcija 7cm + kamen d=3cm

Demit fasadu izvesti sa potrebnim fazonskim dijelovima od aluminijskih profila,završno obraditi akrilnim malterom,sa granulacijom agregata H°2 u bijeloj boji.

Elemente fasade izvesti po propisu "BI",koji predvidja premaz lijepkom 100%,premaz po ploci i fiksiranje celicnim kotvama u broju 5 kom/m2.

Demit fasada je završno obradjena silkonsko-silikatnim BAVALITOM bijele boje /ROFIX/ .

Ostale glatke betonske fasadne povrsine se završno obraduju FASADEXOMu bijeloj boji ..

Unutrasnja stolarija u objektu je visokokvalitetna, od medijapanata, završno lakirana poliuretanskim lakom bijele boje, sa dekorativnim futer stokovima i zaobljenim dekorativnim lajsnama.

Vanjski otvor su od aluminijskih profila sa termoprekidom od poliamid traka./boja plastifikacije je antacit siva/.

Ostakljenje fasadnih otvora je dvoslojnim i troslojnim SUNGUARD termoizolacionim paketomstaklima 4+12+4 i 6+14+6+14+6.

Pragovi i prozorske klupice su od mermera. Prozorske klupice su obavezno profalcane sa spoljne strane, kao okapnici.

Vertikalni oluci su od plastificiranog pocinčanog lima d=0,55m ,dim10/10cm,sa odvodnim lulama plastifikacija bijele boje.

VODOVOD:

Za planirani objekat potrebno je izvesti novi vodovodni ogrank od PEHD cijevi DN 50mm od postojećeg gradskog vodovoda DCI DN 100mm. Na mjestu priključka na novi vodovod potrebno je izraditi priključno okno LŽ poklopcom za težki saobraćaj. Na cjevovod ugraditi sve potrebne fazonske komade. Izvesti glavni priključak za objekat sa PEHD cijevima DN50mm, koji ima opterećenje J.O.482.25 (Q=5.590, l/sek,

V=0.31, DN 50mm) sa sanitarnu vodu i unutrašnju hidrantsku mrežu kao i za rezervoar za sprinklerski sistem.

Na početku parcele postaviti vodomjerno okno sa centralnim vodomjerom DN40mm za sanitarno i drugi vodomjer DN50mm za hidrantske potrebe. Od centralnog vodomjera u terenu položiti glavnu dovodnu cijev u pravcu objekta do ab vodomjernih ormarića za lokalne vodomjere. Planirano je 20 komada vodomjera: 1x vodomjer DN25mm za zajedničku potrošnju, 4 vodomjera DN 20mm za poslovne prostore i 15x vodomjera DN 20mm za apartmane. Od svakog vodomjera predviđena je vanjska razvodna mreža, položena u zajedničkom kanalu uz bočnu fasadu objekta. Na odgovarajućim mjestima izvesti pojedine priključke vode na pojedinačne korisnike. U prizemlju je u hodniku planiran razvod vodovoda za zajedničke prostorije sa PVC cijevima DN 25, 20 i 15mm. Na zajedničku potrošnju vezana je vodovodna mreža za vešeraj u svakoj etaži kao i prostorija za osoblje u 1.etaži. Planirano je i nekoliko ograna vode PVC DN 20mm do svih vertikala za apartmane u gornjim etažama. Planirani su i dovodi za 4 poslovne prostorije - 4x, sa PVC cijevima DN 20mm u prizemlju. Sve vertikale ugraditi u planirane zidne kanale. Sve vodovodne vertikale za 1. i 2. sprat su presjeka DN20mm.

Razvod vode u lokalnim mrežama po kupatilima i kuhinjama izvesti sa PVC cijevima profila DN15mm.

Vodovodne instalacije u mokrim čvorovima položiti u podu i u zidovima na visini 90cm od poda sa PVC cijevima DN15mm, bezšumne, kvalitetnog proizvođača. Cijevi izolovati termoizolacijom, posebno u razvodu u podu. Lokalni razvodi za hladnu i toplu vodu su profila Ø15mm. Na sve vertikale i na sve glavne ogranke ugraditi profile odgovarajućih profila. Za pripremu tople vode planirani su lokalni EB 50 i 80 l, a za kuhinjske potrebe niskomontažni EB od 10l.

Opterećenje vodovoda :

- * zajednička potrošnja J.O. 14.75
- * poslovne prostorije 4x J.O. 3,75 x 4= J.O. 15.00
- * apartmani J.O. 3.75 x 15 = J.O. 56,25

UKUPNO: J.O. 86.00

Dimenzionisanje cijevi gledaj hidraulički račun !

Posle završenih grubih i finih radova ispitati kompletну vodovodnu mrežu na pritisak od 6 i 12 ba i pripremiti cjevovod za upotrebu.

Na zadnjem potrošaču mora se osigurati hidropritisak od 1.5ba.

2.1. HIDRANTSKA MREŽA:

Za hidrantsku mrežu planiran je samostalni dovod vode sa PEHD cijevima DN 50mm preko centralnog vodomjera DN 50mm u ab šahu u zelenoj površini, pored parkinga. Kod ekonomskog ulaza u objekat predviđen je glavni dovod za zidne hidrante u objektu. Planirana su 3 zidna hidranta u prizemlju, a za 1. i 2. sprat planirane su 2 vertikale za hidrante Ph2 i Ph3. Za hidrantsku mrežu mora se osigurati nad pritisak na zadnjem hidrantu od 3.0 ba.

Vanjsku hidrantsku mrežu DN 50mm povezati na rezervoar, lociranog na donjem dijelu parcele za sprinklerski sistem, koji je obradjen u posebnom projektu.

Kompletну vanjsku vodovodnu mrežu položiti u pripremljene kanale, dubine cca 70cm u sloj pijeska. Sve cijevi zaštititi sa termoizolacijom. Kanale zatrpati na odgovarajući način sa zemljom.

3.0. FEKALNA KANALIZACIJA:

Vertikale kanalizacije DN110mm za kupatila su locirane u blizini wc šolja tip »Baltik«- Geberit, u predviđenim zidanom kanalu. Za objekat je ukupno planirano 11x vertikal kanalizacije.

Vertikale su presjeka DN 110mm 8x , a 3 vertikale za kuhinje su presjeka DN 75mm. U toaletnim prostorijama u prizemlju ugraditi još dvije kratke vertikale sa odzrakom na fasadi. Na vertikale u objektu

ugraditi odzračne kape Ø110 i 160mm iznad krova. Preko vertikala se ventiliše kompletna kanalizacija. Sve vertikale moraju imati ugradjene čistilce u najnižoj i najvišoj etaži.

Horizontalni razvodi u kupatilima i odvodi iz kuhinja su presjeka 50mm i u podnoj podlozi se priključuju na vertikale preko odgovarajućih fazonskih komada. U kupatilima se odvodi iz tuš kabina izvode preko podnih sливника Ø75mm ACO. Za kupatila sa pregradom od kaljenog stakla ugraditi u pod ACO rešetku sa podnim sливником sa odvodom na vertikalnu.

Temeljni razvod kanalizacije izvesti u podnoj konstrukciji u prizemlju (slobodni prostor izmedju temelja i ab ploče) sa najkraćom izlaznom trasom. Odvodi od vertikala su od PVC cijevi DN160mm. Iz objekta izlazi kanalizacija na 6 mesta, u padu 2%. Kanalizaciju izvesti u šahtove RO1 i RO6 i dalje u pravcu priključka na gradsku kanalizaciju. Trasu vanjske kanalizacije položiti u zelenoj površini, paralelno sa bočnom fasadom. Na svim lomovima vanjske kanalizacije planirani su revizioni šahtovi od AB MB30, dimenzije 80x80x80-140. Na lokaciji je predviđeno 6 revizionih okana. Kanalizacione cijevi su presjeka DN 160 i 200mm mm, u padu 1-6%.

4.0. KIŠNA KANALIZACIJA:

Atmosfersku vodu sa krova odvoditi vertikalnim olucima preko ACO sливника DN150mm do vanjske mreže atmosferske kanalizacije. Na oluke priključiti i odvode iz balkona i terasa preko sливnika. Svaki oluk vezati na horizontalni peskolov ACO. Od peskolova izvesti odvode do šahta za kišnicu sa PVC cijevima DN 125 mm, u padu 1%. Za odvod kišnica sa parcele planiran je zatvoreni sistem kišne kanalizacije. Odvodne cijevi kišnice položiti u zemlju u zelenoj površini u šahtove KK1 do KK6 , a druga trasa sa druge strane objekta od KK7 DO KK12. Cijevi su presjeka DN 200mm, u padu 1%, koje polagati na podlogu od pijeska. Planirana su montažna PVC reviziona okna presjeka 800mm sa poklopcem. Šaht KK6 i KK12 spojiti na tampon šljunka u donjem dijelu parcele, koji služi kao upojni bunar za kišnicu.

ELEKTROINSTALACIJE

-NISKONAPONSKI KABLOVSKI PRIKLJUČAK

Ovim dijelom dokumentacije se obrađuju elektroinstalacije od mjerno razvodnog ormara MRO. Ormar je stepena mehaničke zaštite IP40. Ormar je namijenjen za ugradnju 22 mjerena. Mjerenje je prema TP2 ED direktno niskonaponsko, trofazno, dvotarifno, 10-60A, A+. MRO je dimenzija sa 3 reda brojila smještenih u 8 kolona. MRO je smješten na etaži prizemlja.

RAZVODNE TABLE I NAPOJNI VODOVI

Mjesto predaje električne energije na objektu je mjerno razvodni ormar MRO u kojem su smješteni mjerni uredjaji za direktno mjerjenje.

Od MRO polažu se kablovi N2XH-J 5x10mm² i N2XH-J 5x4mm² za potrebe napajanja razvodnih tabli apartmana. Provodnici služe za napajanje mrežnog i agregatskog polja u tablama apartmana respektivno.

Za potrebe napajanja poslovnih prostora sa MRO se polažu provodnici N2XH-J 5x16mm² i N2XH-J 5x4mm², takodje za mrežno i agregatsko polje respektivno.

Za potrebe potrošača zajedničke potrošnje predvidjena je razvodna tabla GRT-PR koja se napaja sa posebnog brojila provodnicima N2XH-J 5x16mm² i N2XH-J 5x4mm², a takodje je predvidjeno još jedno brojilo zajedničke potrošnje sa kojeg se napajaju razvodne table RT-Re i RT-Osoblje kao i odredjeni potrošači u zajedničkim hodnicima prvog i drugog sprata objekta.

Razvodne table su stepena mehaničke zaštite IP40, namijenjene za ugradnju u zidu.

Razvodne table apartmana su stanske, stepena zaštite IP40, IK09, predvidjene za ugradnju u zidu, izradjene od samogasive plastike.

Razvodne table objekta se sastoje od polja automatskih prekidača (osigurača) odgovarajuće dimenzionisanih.

U prednjem dijelu projekta daje se izbor i provjera presjeka napojnih kablova do razvodne table objekta kao i od razvodne table do krajnjih potrošača.

Razvodnu tablu izvesti i opremiti u svemu prema jednopolnim šemama i predmjeru materijala.

ELEKTRIČNA INSTALACIJA OPŠTE POTROŠNJE

Za potrebe opšte potrošnje i grijanja, prema namjeni ovog objekta, predviđen je potreban broj monofaznih i trofaznih priključnica i priključaka, kako je to dato na planovima električne instalacije. Treba napomenuti da je raspored priključnica dat u skladu sa datim rasporedom opreme. U slučaju da dođe do izmjene rasporeda opreme položaj priključnih mesta uskladiti sa istim.

Instalacioni pribor je modularnog tipa proizvođača Legrand - Mosaic, a može se izabrati odgovarajuća zamjena drugog proizvođača istih ili boljih tehničkih karakteristika.

Instalaciju opšte potrošnje izvesti provodnicima tipa N2XH-J 3x2,5mm², N2XH-J 5x2,5mm², N2XH-J 3x4mm², N2XH-J 5x10mm². Svi provodnici su položenim djelimično u zidu, a dijelom u plafonu za potrebe napajanja potrošača stambenih jedinica i zajedničke potrošnje.

Na planovima električnih instalacija označene su potrebne visine montaže priključnica (uz broj strujnog kruga).

Zaštita od indirektnog napona dodira izvedena je sistemom zaštite TN-C-S kao i pomoću zaštitnih uređaja diferencijalne struje.

ELEKTRIČNA INSTALACIJA OSVJETLJENJA

U svim prostorijama objekta predviđena je odgovarajuća instalacija osvjetljenja prilagođena namjeni i uslovima montaže, a prema legendi na planovima instalacije. Predviđene svjetiljke odgovaraju namjeni i položaju prostorija i u odgovarajućem su stepenu zaštite.

Kontrola osvjetljenja se vrši preko prekidača se montiraju na visinu 1,2 metra od gotovog poda ili preko senzora, za kontrolu u zajedničkim hodnicima, kontrolu vanjskog osvjetljenja vršiti putem astronomskog sata(vremenski relej).

Instalaciju unutar objekta izvesti provodnicima tipa N2XH-J 3x1,5mm² položenim djelimično u zidu, a dijelom u plafonu za svjetiljke zajedničke potrošnje.

Instalaciju unutar apartmanskih jedinica izvesti provodnicima tipa N2XH-J 3x1,5mm² položenim djelimično u zidu, a dijelom u plafonu i dijelom u zemljanim rovima.

Instalaciju van objekta izvesti provodnicima tipa PP00-y 3x1,5mm² i PP00-y 3x4mm² položenim djelimično u zidu, a dijelom u plafonu za svjetiljke zajedničke potrošnje.

Obzirom na namjenu objekta projektovano je i sigurnosno (nužno) osvetljenje, a u tu svrhu predviđena je u prostoru ulaza, stepeništa, zajedničkih hodnika, ugradnja svetiljki za nužno osvetljenje, kako je to dato na planu instalacije.

Predviđene svetiljke obezbjeđuju nužno osvetljenje u trajanju od 3h u slučaju prekida napajanja.

Instalaciju izvesti na zasebnom strujnom krugu, provodnicima N2XH-J 3x1,5mm² položenim u cijevima unutrašnjeg presjeka Ø16 mm, pri čemu se pomenute svjetiljke vezuju direktno, preko osigurača koji se nalazi u razvodnoj tabli.

Konstrukcija, način izvođenja, način montiranja, klasa izolacije elektroopreme i materijala odgovaraju nominalnim naponima mreže i uslovima okoline.

INSTALACIJA IZJEDNAČENJA POTENCIJALA

U skladu sa Tehničkim propisima za izvođenje elektroinstalacija predviđena je i instalacija za izjednačenje potencijala.

Izvršiti povezivanje svih metalnih masa na zaštitne sabirnice unutar pripadajuće RT provodnicima 1x6/16 mm². Takodje povezati sve ostale metalne površine i elemente u objektu (metalni stokovi, gelenderi na balkonskim ogradama, oprema slabe struje, nosači kablova...) sa pripadajućim JS unutar RT. Izvršiti povezivanje kutija PS - 49 u mokrim čvorovima provodnikom 1x6 mm² na zaštitnu sabirnicu pripadajuće razvodne table.

NAPOMENA:

Ukoliko su sve cijevi u mokrim čvorovima od PVC mase nije potrebno postavljanje kutije PS-49.

GROMOBRANSKA INSTALACIJA I UZEMLJENJE

Uzemljenje treba izvesti trakom RH1 30x3,5mm. Sva podzemna spajanja izvesti ukrsnim komadima u kutijama za ukrnsne komade (K-U-K) nakon montaže zalivene bitumenom. Sva nadzemna mjesta izvesti prema crtežima, a spojna mjesta zaliti bitumenom, takođe traku premazati bitumenom na mjestu ulaza ili izlaza iz zemlje na dužini od min +30-30 cm. Nakon izvođenja izvršiti mjerjenje i o tome pribaviti pismeni izvještaj - ATTEST. Zahtjevi kojima mora odgovarati uzemljenje iznosi 10 Ωm.

Prema t.2.3.1. JUS IEC 1024-1/96 (Gromobranske instalacije – Opšti uslovi), da bi se obezbijedilo odvođenje struje atmosferskog pražnjenja u zemlju bez stvaranja opasnih prenapona, oblik i dimenzije sistema uzemljenja važnije su od specifične vrijednosti otpornosti uzemljivača. Ovaj standard zahtjeva da vrijednost udarne otpornosti uzemljivača za nivo zaštite bude manja od 10 Ω. Prema t.2.3.2., za uzemljenje je predviđen uzemljivač zajednički za sve instalacije u objektu prema JUS N.B.754.

Za uzemljivač je predviđen temeljni uzemljivač položen u temelju objekta i uzemljivač u rasporedu tipa »B« položen u zemljanom rovu, od pocinčane trake RH1 30x3,5mm prema planu u prilogu. Traka se ugrađuje u sloj betona tako da između uzemljivača i tla ovaj sloj bude debljine najmanje 10 cm, što se obezbeđuje posebnim nosačima trake. Prilikom polaganja traku variti za armaturu na svakih 1-2 m dužna ili ih spajati sa spojnicom traka-armaturno željezo slične tipu KON 09 proizvođača Hermi - Slovenija. Međusobno spajanje i nastavljanje trake izvesti spojnicom sličnoj tipu KON 01 proizvođača Hermi - Slovenija. U zemljanom rovu spojeve trake postaviti u kutije za ukrnsne komade- KUK i zaliti bitumenom. Elementi i njihov način postavljanja definisani su standardima i propisima. Otpor rasprostiranja uzemljivača je proporcionalan odnosu specifičnog otpora tla ρ i koeficijentu koji zavisi od vrste uzemljivača, njegovih dimenzija i dubine ukopavanja. Traku u temelju treba postavljati užom stranom – nasatice , kako bi se ostvario što bolji kontakt sa zemljom.

TERMOTEHNIKA

PROJEKTOM SU PREDVIĐENE SLEDEĆE INSTALACIJE NA OBJEKTU:

- Sistemi grijanja i hlađenja prizemlja (Mini VRV sistem).
- Sistemi grijanja i hlađenja apartmana i poslovnih prostora (Multi split sistem).
- Sistemi grijanja i hlađenja apartmana i poslovnih prostora (Single split sistem).
- Sistem ventilacije prizemlja
- Sistem ventilacije sanitarnih prostorija
- Sistem grijanja toaleta

2.1. GRIJANJE I HLAĐENJE (MINI VRV SISTEM)

Za grijanje i hlađenje prostorija u zajedničkom dijelu prizemlja predviđena je ugradnja decentralizovanog sistema sa direktnom ekspanzijom mini VRV sistema sa spoljom i pripadajućim unutrašnjim jedinicama. Tehnologija VRV sistema podrazumijeva sistem grijanja, hlađenja koji karakteriše veći broj unutrašnjih jedinica za klimatizaciju, povezanih na jednu spoljašnju jedinicu, s tim da se mora voditi računa o maksimalnom broju unutrašnjih jedinica povezanih na jednu spoljašnju.

U sistemu svaka unutrašnja jedinica radi u režimu grijanja ili hlađenja, zavisno od izbora centralnog sistema spoljne jedinice.

VRV sistem klimatizacije nudi značajnu fleksibilnost u pogledu prilagođavanja arhitektonskograđevinskim objekta, kao i u pogledu širokog spektra raspoloživih unutrašnjih jedinica.

Primjena ovog sistema je više nego široko rasprostranjena, od restorana, kancelarijskih prostora, poslovnih zgrada, hotela, luksuznih apartmana, industrijskih aplikacija, kako novih, tako i objekata u rekonstrukciji, pa sve do prostora namijenjenih stanovanju.

Spoljašnja jedinica se u našem slučaju se nalazi na krovu objekta. Odbrana je pozicija u skladu sa arhitektonskim rješenjem, vodeći računa da se ne naruši izgled objekta.

Shodno enterijerskom rješenju kao unutrašnje jedinice izabrane su kasetne jedinice koje se montiraju u spuštenom plafonu i zidne jedinice.

Kasetna jedinica 4-smjernog tipa je predviđena u dijelu recepcije, dok se u hodniku prizemlja nalaze dvije 2-smjerne kasetne jedinice.

Spoljna jedinica je u izvedbi topotne pumpe, tako je omogućeno i hlađenje i grijanje prostora, odnosno korištenje sistema za oba režima. Spoljna jedinica je tipa: LG ARUN080LSS0.

Spoljna jedinica VRV sistema je inverterski upravljana, najnovije je generacije pa omogućava postojan i pouzdan rad u širokom dijapazonu spoljnih temperatura odnosno omogućeno je hlađenje u opsegu od -15 do +48°C i grijanje u opsegu -25 do +18°C Inverterski pogon VRV uređaja, omogućava bolju kontrolu protoka sredstava za hlađenje u skladu sa opterećenjem režima hlađenja/grijanja u svako doba, stabilnu temperaturu prostorije, veću efikasnost, ekonomičniji rad, skraćeno vrijeme potrebno za postizanje zadate temperature pojačavanjem snage jedinice, tih rad, uštedu energije do 30%.

Spoljna jedinica se sa unutrašnjim povezuje bakarnim cjevovodom, i razdjelnicima tečne faze i sabirnicima gasne faze (račvama) rashladnog medijuma - freona. Povezivanje se vrši bakarnim cijevima dimenzija saglasno izbornom programu proizvođača, debljina i tipova saglasno važećim standardima (EN1075). Bakarne cijevi se izoliju samogasivom izolacijom od sintetičke gume debljine 9-13 mm.

Cjevovod je obložen termičkom izolacijom iz razloga smanjenja gubitaka na trasi cjevovoda.

Nakon montaže cjevovodi se vakumiraju, ispituju azotom pod pritiskom i dopunjavaju dodatnom količinom rashladnog fluida - freona. Kondenzat unutrašnjih VRV jedinica se odvodi se preko oluka na fasadi. Cijevna mreža kondenzata se vodi plafonom, nagiba 0.3-1%. Odabранe cijevi za razvod kondenzata su PPR.

Kontrola rada i upravljanje radom unutrašnjih jedinica se ostvaruje pomoću modernih zidnih kontrolera, koji se montiraju na unutrašnjim zidovima prostorija, udaljeno od izvora toplote i sunčevih zraka.

Tip kontrolera je PREMTB100.

Unutrašnje jedinice su opremljene više-brzinskim ventilatorima, kadicom za sakupljanje kondenzata, integrisanim pumpama za odvod kondenzata, filterima za vazduh i pokretnim lamelama na dekorativnim panelima za usmjeravanje struje obrađenog vazduha.

2.2. SISTEMI GRIJANJA I HLAĐENJA APARTMANA I POSLOVNIH PROSTORA (MULTI SPLIT SISTEMI)

Za grijanje i hlađenje poslovnih prostora i apartmana predviđena je ugradnja Multi split sistema, proizvođača LG sa spoljnom i pripadajućim unutrašnjim jedinicama.

Tehnologija Multi Split sistema podrazumijeva sistem grijanja, hlađenja koji karakteriše veći broj unutrašnjih jedinica za klimatizaciju, povezanih na jednu spoljašnju jedinicu, s tim da se mora voditi računa o maksimalnom broju unutrašnjih jedinica povezanih na jednu spoljašnju.

U sistemu svaka unutrašnja jedinica mora raditi u režimu ili grijanja ili hlađenja, što je na izboru korisnika.

Multi Split sistem klimatizacije nudi značajnu fleksibilnost u pogledu prilagođavanja arhitektonsko-građevinskim objekta, kao i u pogledu širokog spektra raspoloživih unutrašnjih jedinica.

Primjena ovog sistema je više nego široko rasprostranjena, od restorana, kancelarijskih prostora, poslovnih zgrada, hotela, luksuznih apartmana, stanova, industrijskih aplikacija, kako novih, tako i objekata u rekonstrukciji, pa sve do prostora namijenjenih stanovanju.

Multi split sistem je inverterski upravljan uređaj, najnovije generacije koji omogućava postojan i pouzdan rad u širokom dijapazonu spoljnih temperatura odnosno omogućeno je hlađenje u opsegu od -10 do +48°C i grijanje u opsegu -18 do +18°C.

Povezivanje spoljnih i unutrašnjih jedinica se vrši bakarnim cijevima dimenzija saglasno preporukama proizvođača, debljina i tipovi saglasno važećim standardima (EN1075). Bakarne cijevi se izolju samogasivom izolacijom od sintetičke gume debljine 10 mm. Cjevovod je obložen termičkom izolacijom iz razloga smanjenja gubitaka na trasi cjevovoda. Nakon montaže cjevovodi se vakumiraju, ispituju azotom pod pritiskom i dopunjavaju

dodatnom količinom rashladnog fluida – freona (ako je potrebno).

Za klimatizaciju, AP15, POSL.2, POSL3, AP10, AP9 predviđen je jedan Multi split sistem od proizvođača LG sa spoljašnjom jedinicom tipa: MU3R21 U21, sa odgovarajućim unutrašnjim zidnim jedinicama.

Za klimatizaciju AP11 predviđen je jedan Multi split sistem od proizvođača LG sa spoljašnjom jedinicom tipa: MU2R17 U12, sa odgovarajućim unutrašnjim zidnim jedinicama. Za klimatizaciju AP1, AP2, AP3, AP7 , AP8, predviđen je jedan Multi Split sistem od proizvođača LG sa spoljašnjom jedinicom tipa: MU3R19 U21, sa odgovarajućim unutrašnjim zidnim jedinicama.

Za klimatizaciju POSL1. predviđen je jedan Multi Split sistem od proizvođača LG sa spoljašnjom jedinicom tipa: MU5R40 U44, sa odgovarajućim unutrašnjim zidnim jedinicama.

Spoljašnje jedinice su predviđena na krovu objekta.

Za odvod kondenzata predviđene su PPR cijevi i PVC cijevi za vertikale.

2.3. SISTEMI GRIJANJA I HLAĐENJA APARTMANA I POSLOVNIH PROSTORA (SINGLE SPLIT SISTEMI)

Za grijanje i hlađenje poslovnog prostora 4 i apartmana AP4, AP 5, AP 6, AP 13, AP 14, AP 12, predviđena je ugradnja single split sistema, proizvođača LG sa spoljnom i pripadajućom unutrašnjom jedinicom.

Tehnologija single split sistema sistema podrazumijeva sistem grijanja, hlađenja koji karakteriše jednu unutrašnju jedinicu za klimatizaciju, povezanih na jednu spoljašnju jedinicu. Single split sistem je inverterski upravljan uređaj, najnovije generacije koji omogućava postojan i pouzdan rad u širokom dijapazonu spoljnih temperatura odnosno omogućeno je hlađenje u opsegu od -15 do +50°C i grijanje u opsegu -20 do +18°C. Povezivanje spoljne i unutrašnje jedinice se vrši bakarnim cijevima dimenzija saglasno preporukama proizvođača, debljina i tipovi saglasno važećim standardima (EN1075). Bakarne cijevi se izolju samogasivom izolacijom od sintetičke gume debljine 10 mm.

Cjevovod je obložen termičkom izolacijom iz razloga smanjenja gubitaka na trasi cjevovoda.

Nakon montaže cjevovodi se vakumiraju, ispituju azotom pod pritiskom i dopunjavaju dodatnom količinom rashladnog fluida – freona (ako je potrebno).

Spoljašnje jedinice su predviđena na krovu objekta.

Za odvod kondenzata predviđene su PPR cijevi i PVC cijevi za vertikale

2.4. SISTEMI VENTILACIJE PRIZEMLJA

Za prostor recepcije na prizemlju predviđen je sistem rekuperacije. Kanalski rekuperator je smješten u spuštenom plafonu od toaleta. Kanalski rekuperatori su opremljeni sa visoko efikasnim pločastim rekuperatorom toplove, ventilatorima i filterima za ubacivanje i izvlačenje vazduha.

Ukupna količina vazduha za sistem REK.RECEPCIJA iznosi 700 m3/h. Kao distributivni elementi izabrani su linijski difuzori za ubacivanje i izvlačenje vazduha , kao i rešetke za bočno ubacivanje vazduha, u skladu sa projektom enterijera.

Kod rekuperatora, kanale za izvlačenje i ubacivanje vazduha iz prostorije je potrebno izolovati izolacijom od sintetičkog kaučuka sa parnom branom, debljine 13 mm Za ventilaciju prostorije 4 za odlaganje prtljaga, pomoćnog prostora 7 i glavnog hodnika predviđen je ventilator VENT 160. Izvlačenje vazduha se vrši preko žaluzine ugrađene na fasadi u dijelu iznad vrata. Nadoknada svježeg vazduha vrši se preko

prestrujnih rešetki. Za ventilaciju vešeraja, predviđen je ventilator VENT 125. Izvlačenje vazduha se vrši preko žaluzine ugrađene na fasadi objekta. Nadoknada svježeg vazduha vrši se preko prestrujnih rešetki.

Za ventilaciju garderobera osoblja, predviđen je ventilator Silent 200CZ. Izvlačenje vazduha se vrši preko žaluzine ugrađene na fasadi objekta. Nadoknada svježeg vazduha vrši se preko prestrujnih rešetki.

Svi kanali se izvode od pocinkovanog lima debljine prema tehničkim uslovima u zavisnosti od dimenzije kanala.

2.5. SISTEMI VENTILACIJE SANITARNIH PROSTORIJA

Za izvlačenje vazduha iz sanitarnih prostorija predviđeni su kupatilski ventilatori tipa Silent CZ. Odabrnii tip ventilatora je proizvođača Soler & Palau. Priključak za kanalski razvod nalazi se sa gornje strane ventilatora. Kanali za izvlačenje vazduha su napravljeni od pocinkovanog lima kružnog poprečnog presjeka.

Ventilatori se upajaju na zajednički kanal – vertikalu, pri čemu se na jednoj vertikali nalaze max. 3 ventilatora. Na krajevima kanala se nalaze krovne kape VHL smještene na krovu objekta, gdje se izvlači vazduh i odvodi u spoljnu sredinu.

2.6. SISTEMI GRIJANJA TOALETA

Za grijanje kupatila predviđena je ugradnja električni cijevni registara tipa Lava Luna, proizvođača Energo System. Sušači su različitih dimenzija i različite snage grijaća u zavisnosti od veličine kupatila.

Sušači posjeduju integrirani električni grijać sa termostatom.

3. ZAŠTITA OD BUKE U SISTEMIMA KGH

Radi zaštite od buke nastale u sistemima KGH predviđene su sledeće mjere:

- elastično oslanjanje opreme o građevinsku konstrukciju objekta
- elastično povezivanje opreme sa instalacijama
- zatvaranje mesta prolaska instalacija kroz građevinsku konstrukciju akustičnim materijalom
- izbor optimalnih brzina vazduha i vode u kanalima i cjevovodima

4. ZAKLJUČAK

Glavni mašinski projekat termotehničkih instalacija je urađen na osnovu Glavnog arhitektonskog projekta, prema uslovima projektnog zadatka, raspoloživih podloga i u skladu sa zakonskim i tehničkim propisima za ovu vrstu instalacija.

Sve izmjene projekta prilikom izvođenja objekta podliježu saglasnosti projektanta.

3c. Mogućnost kumuliranja sa drugim postojećim projektima ne postoji

3d. Korišćenje prirodnih resursa I energije- nije planirano izuzev mogućnosti korštenja solarne energije

3e. Stvaranje otpada I tehnologija tretiranja otpada- stvaranje otpada je zanemarljivo.. odlaganje klasično u kontejnere, ako I za stambene objekte u neposrednoj okolini, s obzirom da planirani hotel nema restoran ni sadržaje koji bi zagadili tlo vazduh I vodu.

3f. Zagađivanje štetnim djelovanjima I izazivanju neprijatnih misrlisa uključujući emisiju u vazduh I ispustanju u vodotoke- NEMA

3g. Rizik od udesa I velikih katastrofa- Ne postoji

3g. Rizik za ljudsko zdravlje zbog zagađenja- Imajući u vidu namjenu objekta- ne postoji

4. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA

4a.veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Hotal sa 15 apartmana, namjenjen povremenom (sezonskom) boravku 30ak turista ne može uticati na geografsko područje i okolno stanovništvo.

4b.priroda uticaja

Imajući u vidu da ne postoje zagađujuće materije u vazduhu koje bi nastale poslovanjem u ovom objektu kao ni uticaj na površinske i podzemne vode imajući u vidu pravilan sistem odvodnje o drenaže na parceli, te nepostojanje biljnih i životinjskih vrsta sa ugroženim staništima, smatramo da je uticaj objekta na okolinu minoran.

4c.prekogranična priroda uticaja

Ne postoji.

4d, 4e, 4f, 4g i 4h

Mogućnosti negativnih uticaja, njihovo trajanje, kumulativno dejstvo ne postoje.

5.MOGUĆI ZNAČAJNI UTICAJI PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Uticaj izgradnje objekta na lokalno stanovništvo neće biti izražen, imajući u vidu da emisija zagađujućih materija nije velika, jer se u toku izgradnje neće koristiti veći broj građevinskih mašina, a sa druge strane radi se o poslovima privremenog karaktera. Takođe pri iskopu materijala do negativnog uticaja na kvalitet vazduha može doći uslijed pojave prašine, zato je u sušnom periodu i za vrijeme vjetra neophodno kvašenje iskopa. U toku izvođenja projekta pri radu osnovnih građevinskih mašina proizvodi se određeni nivo buke. Međutim u toku izgradnji objekta sve mašine ne rade u isto vrijeme, a većina njih pri radu je u pokretu i udaljena je jedna od druge, što otežava stvarnu procjenu generisane buke. Najveći nivo buke javlja u situaciji kada su mašine u toku rada skoncentrisane blizu jedna druge, a to je za vrijeme iskopa temelja objekta. Procjena je da će da će u fazi izvođenja radova doći do određenog povećanja nivoa buke, a li s obzirom da ima jako malo naseljenih stambenih objekata u okolini, isto je zanemarljivo.

-Tokom izvođenja projekta, osim površine lokacije na kojoj se planira realizacija projekta, nema gubitaka i oštećenja biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa.

- Što se tiče rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta, njih na lokaciji nema pa se može konstatovati da uticaj izgradnje i eksploracije objekta na floru i faunu koja se nalazi u okruženju lokacije neće biti značajan.

U toku izvođenja projekta neće doći do gubitaka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina.

-Kako objekat u toku eksploracije (u normalnim uslovima) neće vršiti emisiju zagađujućih supstanci, kao ni supstanci koje bi zagadile zemljiste i podzemne vode to neće biti uticaja projekta na korišćenje okolnog prostora.

-Imajući u vidu da se kulturno istorijski spomenici ne nalaze blizu lokacije, te se uticaj u toku izgradnje i eksploracije objekta na njih ne očekuje.

-Tokom izvođenja i funkcionalisanja projekta imajući uvid njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža. Sa druge strane, s obzirom na savremen izgled objekta, vizuelni uticaj neće biti negativan

-imajući uvidu da će se objekat graditi od materijala koji nijesu lako zapaljivi i da se u njemu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara minimalna.

6. MJERE ZA SPRIJEČAVANJA, SMANJENJE I OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja apart hotela planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Igala.

Na osnovu analize svih karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje, da su ostvareni osnovni uslovi za minimizaciju negativnih uticaja na životnu sredinu.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, a do kojih se došlo analizom, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja sagledaće se preko mjera zaštite predviđenih tehničkom dokumentacijom, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Kompletne hidroinstalacije su priključene na uređene gradske instalacije vodovoda i fekalne kanalizacije. U poslovnom objektu se nalaze samo mini kuhinje u apartmanima i nema potrebe za ugradnju separatora masti.

Planirano su 4 mašine za pranje veša, koje su spojene na standardnu unutrašnju fekalnu kanalizaciju jer je pranje planirano za manju količinu veša, izključivo za goste.

Objekat ima planiranu unutrašnju protivhidrantsku mrežu, koja štiti objekat i okolinu od požara.

Sve vanjske instalacije oko objekta planirane su u kanalima koji imaju odgovarajuću dubinu, koja ne ulazi u dubinu mora. Isto tako su svi ab i PVC šahtovi manje dubine i oni su stabilni od utjecaja mora.

Ovod atmosferskih voda sa krova, balkona i terasa rešena je u uredjenom sistemu sa olucima i zatvorenom sistemom vanjskog odvoda kišnica. Svi oluci su u zatvoreni sistem uključeni preko peskolova, koji se čiste prema potrebi. Vanjski razvod atmosferske kanalizacije je planiran sa PVC cijevima presjeka DN 200mm, upadu 1-2%. Atmosferske vode osvode se u veći tampon šljunka, dimenzije 4.00x5.00x2.00m. Preko tampona se filtrirane, filtrirane kišnice upijaju u teren.

6.1. Mjere zaštite predviđene tehničkom dokumentacijom

Mjere zaštite životne sredine predviđene tehničkom dokumentacijom proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku, a koji su navedeni u poglavљu 14. Izvor podataka.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjer zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Investitor i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjer zasite.
- Uraditi plan za održavanje objekta tokom godine.

Pored navedenog neophodno je i sledeće:

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban elaborat o uređenju gradilišta i rada na gradilištu sa naznačenim mjerama zaštite na radu po važećim propisima i standardima, što je i urađeno
- Prije početka izvođenja, izvođač je obavezan da se upozna sa geološkim i hidrogeološkim karakteristikama terena.
- U cilju ispunjenja potrebne stabilnosti i funkcionalnosti konstrukcije, ista treba biti izabrana prema propisima za ovakvu vrstu objekta.
- Neophodno je izvršiti pravilan izbor kompletne opreme, prema tehnološkim zahtjevima, uz neophodno priloženu atestnu dokumentaciju.

8.2. Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku izgradnje objekta obuhvataju sve mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preuzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

- Prije početka radova gradilište mora biti obezbijeđeno od neovlašćenog pristupa i prolaza svih lica, osim radnika angažovanih na izvođenju radova, radnika koji vrše nadzor, radnika koji vrše inspekcijski nadzor i predstavnika investitora.
- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC koji su navedeni u tabeli 14.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima, a brzina saobraćaja prema objektu mora se ograničiti na 10 km/h, a i manje ako se to zahtjeva.
- Izvođač radova je obavezan da izvrši pravilan izbor građevinskih mašina sa emisijom buke i vibracijama, koje ne prelaze dozvoljene vrijednosti u životnoj sredini pri radu, a to su za buku 60 dB(A) za dnevne, 60 za večernje i 50 dB(A) za noćne, za zonu mješovite namjene u koju spada lokacija objekta.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Pošto se blizu lokacije nalaze objekti, prilikom izgradnje objekta okolo objekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor koja će spriječiti ugrožavanje korisnika od prašine.
- Višak materijala od iskopa i građevinski otpad nadležno preduzeće treba da transportuje kamionima na lokaciju koju u dogовору са Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.
- Materijal od iskopa pri transportu treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogовору са nadležnom komunalnom službom grada.
- Na gradilištu objekta treba izgraditi sanitarni čvor u vidu montažnog PVC tipskog higijenskog toaleta i locirati ga na mjestima dovoljno udaljenom od ostalih objekata.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom ozelenjavanja predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina na kompleksu objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikultурне dekoracije.
- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

8.3. Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploracije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite. U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Održavati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu

kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG”

br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13),

- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.

- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postovljene shodno projektu o uređenju prostora.

- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

8.4. Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Projektnom dokumentacijom za izgradnju objekta projektovano je niz mjeru iz oblasti zaštite od požara, koji bitno utiču na povećanje opšteg nivoa bezbjednosti materijalnih dobara u objektu, kao i samog objekta, odnosno stepen otpornosti objekta na požar biće određen u skladu sa standardima i biće prikazan u Elaboratu zaštite od požara.

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekta moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.

- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.

- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.

- Nosilac projekta je dužan da opremu za zaštitu od požara održava u ispravnom stanju.

- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploataciji objekta, takođe obuhvataju sve mjeru koje je neophodno preuzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjeru kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjeru zaštite spadaju:

- Izvođač radova je obavezan da izršti pravilan izbor građevinskih mašina u pogledu njihovog kvaliteta - ispravnosti.

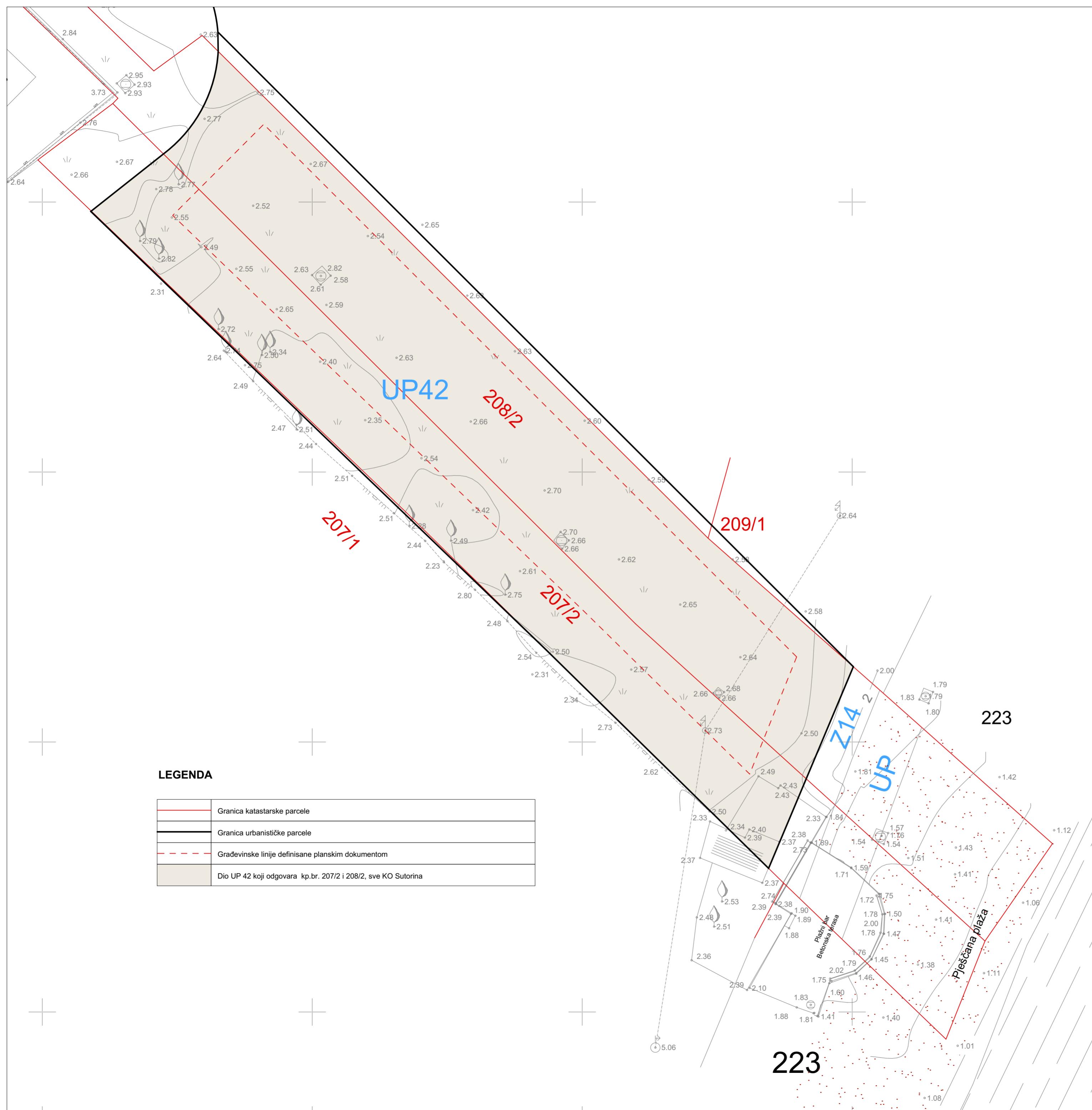
Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjeru i propisa tehničke ispravnosti vozila.

- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.

- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

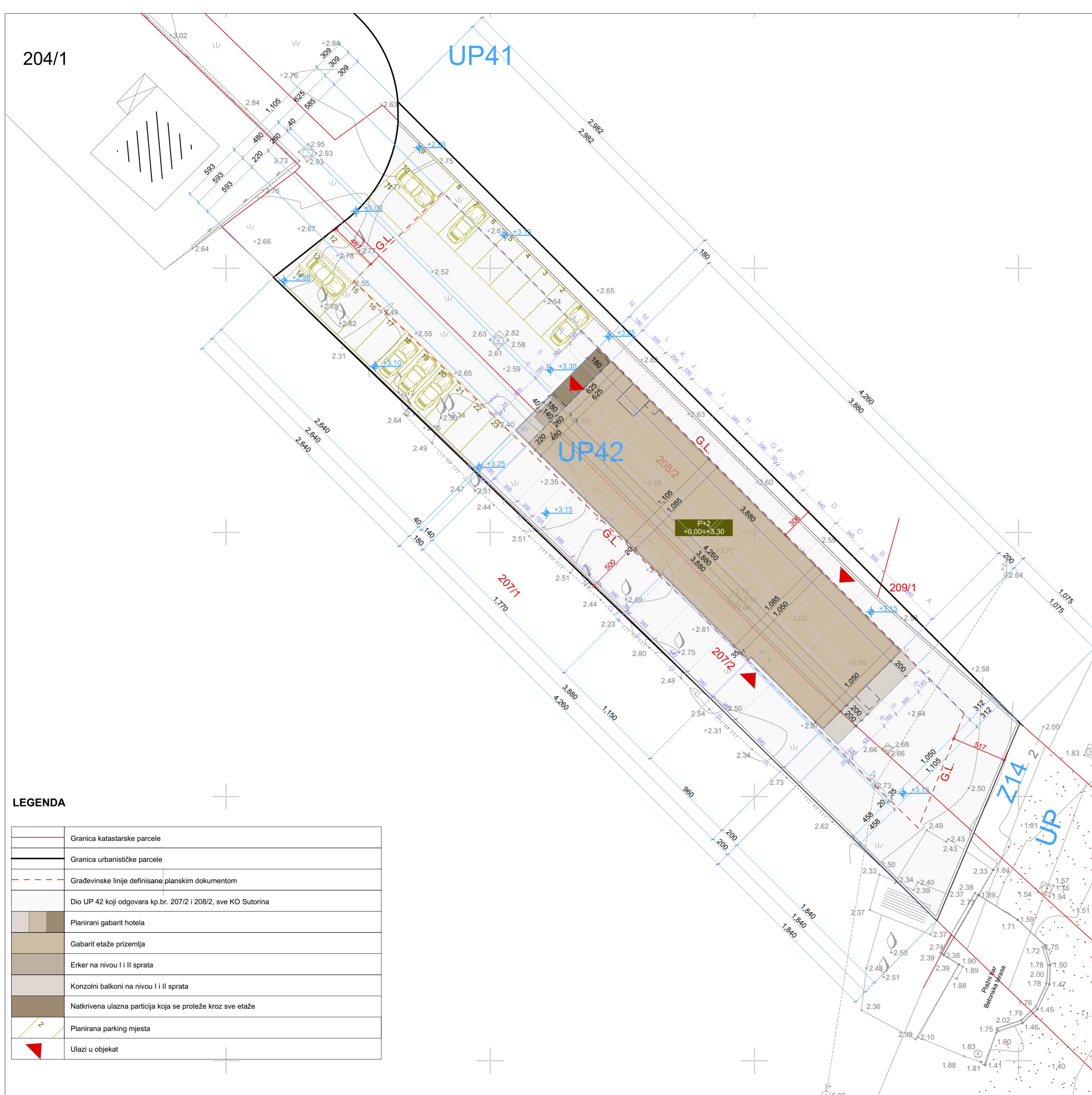
PRILOZI :

- Elaborat parcelacije i geodetska situacija
- Planirana situacija
- Urbanističko-tehnički uslovi



PROJEKTANT	INVESTITOR
DOO. "ARHIMAR" H.Novi	Vujasin Vinko
OBJEKAT HOTEL	LOKACIJA dio UP42= kp.br. 208/2 i 207/2 KO Sutorina
GLAVNI INŽENJER Marina Davidović dipl.ing.arch.	VRSTA.TEH.DOK. GLAVNI PROJEKAT
ODGOVORNI INŽENJER Marina Davidović dipl.ing.arch.	DIO.TEH.DOK. Arhitektura 1:250
datum izrade i M.P. Septembar 2022 godine	PRILOG Postojeća situacija br.priloga 1 br.str.1
	datum revizije i M.P.

204/1



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Područna jedinica Herceg Novi

Broj: 917-109-556/2021-2

Herceg Novi, 28.01.2022. godine

Uprava za katastar i državnu imovinu Podgorica, Područna jedinica Herceg Novi, na osnovu člana 141. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 29/2007, Službeni list CG br.32/2011, Sl.list CG br.43/2015, Sl.list CG br.37/2017, Sl.list CG br.17/2018,), i na zahtjev geodetske organizacije izvršila je pregled i kontrolu elaborata i

O V J E R A V A elaborat geodetskog snimanja

Parcelacija kat. parc. 207/2 i 208/2 K.O. Sutorina, koji je uradila geodetska organizacija GEOERC d.o.o. iz Herceg Novog.

Navedeni elaborat je sproveden u:

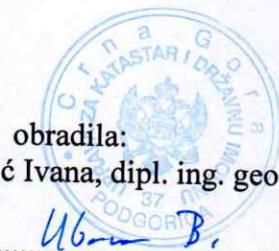
- Spisak prijava: 43/21
- Manual br.: 36/21

Napomena:

-Predmetne parcele se nalaze u zahvatu planskog dokumenta DSL "Sektor 2"-ušće Sutorine-Igalo sa Izvještajem o SPU.

-Parcelacija izvršena radi formiranja urbanističke parcele UP42 i dijela koji zahvata saobraćajnica UP1B.

Taksa određena shodno Čl.172 Stav 4 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (Sl.list RCG br.29/2007, Sl.list CG br.32/11, Sl.list CG br.43/2015, Sl.list CG br.37/2017, Sl.list CG br.17/2018), i tarifne tačke 3.7 za korišćenje geodetskih tačaka i tarifne tačke 8.2 za korišćenje det.tačaka parcela shodno Uredbi o visini naknada za korišćenje podataka državnog premjera i katastra nepokretnosti usvojene na sjednici Vlade Crne Gore od 05.04.2012.god (Sl.list CG br.26/2012).



obradila:
Velimirović Ivana, dipl. ing. geod.

Ivana B.



SVE VRSTE GEODETSKIH POSLOVA

Đenovići b.b., Herceg Novi, Crna Gora

Tel: +382 68 320 314, +382 67 539 629

E-mail: geodezija@geoerc.com

Web: www.geoerc.com

GEODETSKI ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O RADOVIMA IZVRŠENIM NA TERENU

~~— SNIMANJE OBJEKTA I ETAŽNA RAZRADA PARCELAČIJA~~

K.O. SUTORINA

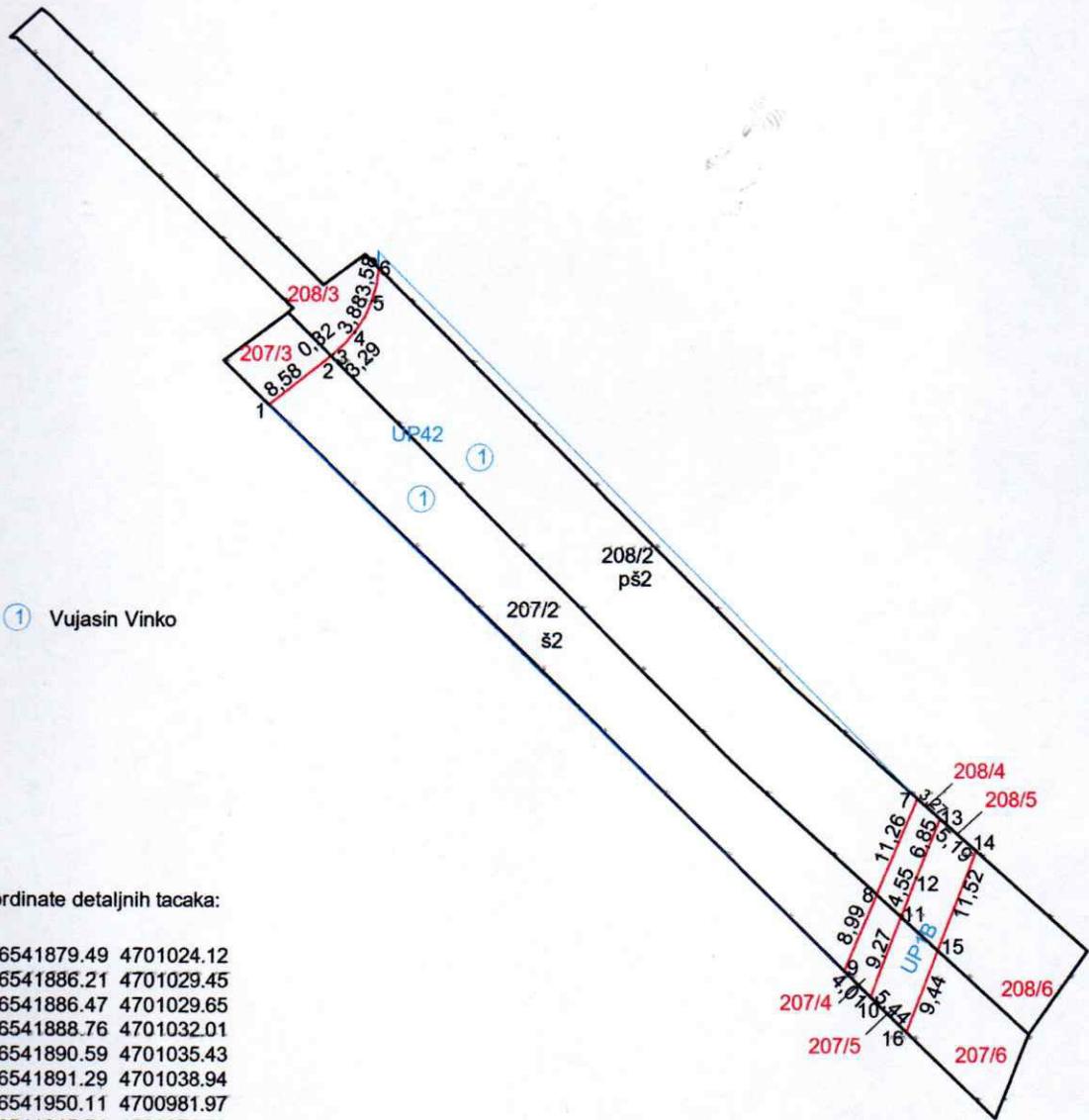
K.P. 207/2, 208/2

OPŠTINA HERCEG NOVI

Herceg Novi 20.11.2021.



GEOERC d.o.o.



Koordinate detaljnih tacaka:

- 1 6541879.49 4701024.12
- 2 6541886.21 4701029.45
- 3 6541886.47 4701029.65
- 4 6541888.76 4701032.01
- 5 6541890.59 4701035.43
- 6 6541891.29 4701038.94
- 7 6541950.11 4700981.97
- 8 6541945.74 4700971.59
- 9 6541942.26 4700963.30
- 10 6541945.13 4700960.51
- 11 6541948.39 4700969.18
- 12 6541950.00 4700973.44
- 13 6541952.55 4700979.80
- 14 6541956.44 4700976.35
- 15 6541952.38 4700965.57
- 16 6541949.06 4700956.73

Spisak prijava 43/4 g.

Uboz B. sru. m. r. c. s.
28.01.2021.

Pregledao dana: 20.11.2021.g.



geod.ing.Koprivica Miodrag



Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica HERCEG NOVI

Broj: 917-109-556/2021-2

K.O. SUTORINA

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA 2021.

- SPISAK PRIJAVA ZN: 43/21
- MANUAR ZN: 36/21

Staro Stanje

Iredni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnst i adresa	Oznaka nepokretnosti						Potez ili ulica	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokretnosti	Površina parcele			Teret i ograničenje	Titular	Registarski broj promjene i datum pravosnažnosti	
				Broj parcele	Zgrada	Ulaz	sprit	Broj dijela Zgrade	sobnost		Na zemljишtu	Na zgradici		ha	a	m ²	Površina zgrade Ili dijela zgrade			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	980		VUJASIN MLADJAN VINKO	207/2									17200				9 13			
	2293		VUJASIN MLADJAN VINKO	208/2									16200				12 95			
																	ukupno	22 08		

Novo Stanje

1redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti						Potez ili ulica	Obim prava	Šifra načina korišćenja nepokretnosti	Površina parcele			NAPOMENE	
				Broj parcele	Zgrada	Ulaz	sprat	Broj dijela Zgrade	sobnost				ha	a	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
980	DOSADAŠNJI			207/2									17200		6	74	
				207/3									17200			57	
				207/4									17200			32	
				207/5									17200			47	
				207/6									17200	1	03	ostatak	
2293	DOSADAŠNJI			208/2									16200		8	47	
				208/3									16200		2	32	
				208/4									16200			36	
				208/5									16200			57	
				208/6									16200	1	23	ostatak	
													Ukupno		22	08	



Đenovići b.b., Herceg Novi, Crna Gora
Tel: +382 68 320 314, +382 67 539 629
E-mail: geodezija@geoerc.com
Web: www.geoerc.com

TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Na zahtjev koji je podnio, VUJASIN MLADJAN VINKO izvršili smo parcelaciju kat.parc. 207/2 i 208/2 k.o. Sutorina

Parcela je urađena u skladu sa važećim planskim dokumentom. Svi dijelovi parcela su dobili novi broj katastarske parcele. Površina na digitalnom katastarskom planu se razlikuje u odnosu na površinu koja je evidentirana u listovima nepokretnosti br. 980 i br. 2293 K.o.Sutorina.

Ka.parc. 207/2 iz koordinata sa digitalnog plana ima površinu p=902m² a u listu nepokretnosti p=913m². razlika od 11m² je uračunata, to jest realna površina k.p. 207/6 je uvećana za 11m².

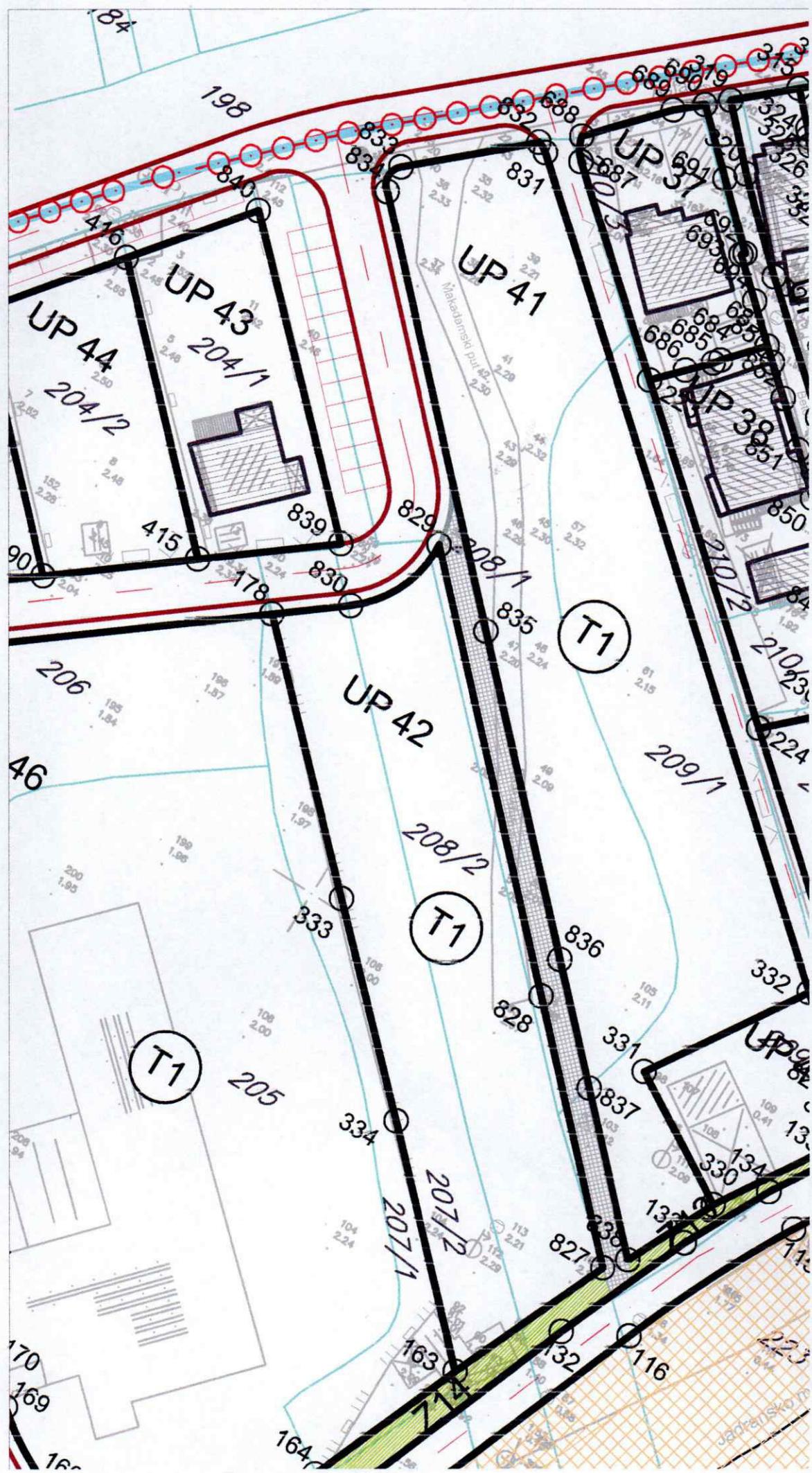
Ka.parc. 208/2 iz koordinata sa digitalnog plana ima površinu p=1332m² a u listu nepokretnosti p=1295m², razlika od 37m² je uračunata, to jest realna površina k.p. 208/6. je umanjena za 37m².

Sve ostale novo nastale katastarske parcele imaju povšinu koja odgovara površini, obračunatoj na osnovu koordinata tačaka.

Herceg Novi 20.11.2021.



GEOERC d.o.o.





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEOERC" DOO HERCEG NOVI

*Ul. Jadranska magistrala br 27, Herceg NOvi
dana 27.09.2021. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**DRŽAVNI PREMJER
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**

Broj licence:01-012/21-21466/4
Datum,25.10.2021.g.



**VD DIREKTOR
Koča Đurišić**



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

KOPRIVICA Filipa MIODRAG

ing.geodezije, rođen dana 12.11.1954.godine, u Gacko- BIH ,

dana 08.09.2021.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj:01-012/21-15924/1
Datum, 08.09.2021.g.



VD DIREKTOR
Koča Đurišić



*Crna Gora
Opština Herceg Novi*

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

**ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
ZA IZGRADNJU OBJEKTA**

PRAVNI OSNOV: DSL »Sektor 2«
(»Sl. list CG« br 1/19)

**PODNOŠILAC
ZAHTJEVA:** Rašo Vojislav,
Svetozara Živijinovića 35, Igalo

OBRADJIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I
IZGRADNJU OPŠTINE HERCEG NOVI**

Herceg Novi, 09.07.2019. godine

CRNA GORA
OPSTINA HERCEG NOVI
-Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju-
Broj: 02-3-350-UPI-396/2019
Herceg Novi, 09.07.2019. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 87/18), člana 14, stav1, alineja 3 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"; op. prop. br. 30/18) i podnijetog zahtjeva Rašo Vojislava iz Herceg Novog, izdaje:

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za izgradnju objekata u zoni turizma (T1) - za smještaj turista-hoteli, na lokaciji UP42, koja se sastoji od većeg djela k.p. 208/2 i 207/2 i manjih djelova k.p.208/1 i 209/1 KO Sutorina, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 2- ušće Sutorine-Igalo“ u Herceg Novom

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

- Rašo Vojislav, Herceg Novi
- Zahtjev podnijet ovom Sekretarijatu 17.04.2019. godine, pod br.:02-3-350-UPI-396/ 2019.

POSTOJEĆE STANJE:

- **Izvod iz planskog dokumenta:**
 - Predmetna parcela nalazi se u zahvatu DSL-a »Sektor 2« (»Sl. list CG«, br. 1/19).
 - Uvidom u grafički prilog DSL-a »Sektor 2«, list broj 9 -Analiza postojećeg stanja-, utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli nema evidentiranih izgrađenih objekata i da je zona grafički označena kao ostale prirodne površine.
- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**
 - Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 208/2 K.O. Sutorina, broj: 482/2019 od 06.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmjere R 1:1000;
 - Prepis lista nepokretnosti br. 762 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-7154/2019 od 25.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su Perišić Marjan 1/6, Perišić Milan 1/6, Madžarević Mirjana 1/9, Radović Natalija 1/9, Rašo Slobodan 1/9, Rašo Vojislav, Rašo Zoran 1/9, i Roganović Zorica suvlasnici, na kat. parceli br. 208/2 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 1295m², u naravi Pašnjak 1. klase, sa teretom Morsko dobro.

PLANIRANO STANJE :

- Namjena parcele odnosno lokacije:

Površine za turizam

Površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

Na tim površinama se planiraju kompleksi i objekti

- za smještaj turista hoteli (T1);
- za pružanje usluga ishrane i pića (U);

Površine za turizam (T1)-hoteli

Na površinama ove namjene mogu se planirati hoteli tipa zdravstvenog turizma, Wellness I spa, oni predstavljaju kombinaciju medicine i turizma, kao relativno nov tip turizma. Zahvaljujući prirodnim specifičnim i veoma korisnim svojstvima termomineralnih I mineralnih voda, moguće je na ovim površinama planirati ovu specifičnu vrstu turizma. Ovakvi centri nastaju u okviru prirodno atraktivnih turističkih područja, posebno u okviru banjskih područja gde postoji prirodni ljekoviti faktor.

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 građevinsku cjelinu, lociran u njegovoj neposrednoj blizini i u kojem se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu (hotelu). U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

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

• Pravila parcelacije:

- U grafičkom prilogu **Plan parcelacije** definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na grafičkom prilogu **Plan regulacije i nivacije** definisan je položaj građevinske i regulacione linije.
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katalog.

- Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana

- Površina urbanističke parcele **UP 42** iznosi **1613.5m²**. Prema grafičkom prilogu - Plan parcelacije **UP 42** definisana je koordinantnim tačkama (koje su date u prilogu).

UP 42 (1613.5m ²) T1 od većeg djela k.p. 208/2 i 207/2 i manjih djelova k.p.208/1 i 209/1 KO Sutorina	
Koordinate tačaka parcelacije i G.L.	Koordinate tačaka su date u grafičkom prilogu plana (Plan parcelacije i Plan regulacije i nivacije)

Tehnička dokumentacija (Idejni ili Glavni projekat) mora da sadrži Elaborat parcelacije prema Planskom dokumentu, ovjeren od uprave za nekretnine kojim će se precizno odrediti granice urbanističke parcele.

Članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbansitičke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanju za nedostajući dio urbanističke parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama:**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih izadnjih ivica urbanističke parcele.

Građevinska linija koja je orientisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Nadzemne etaže mogu biti suteren, prizemlje, spratovi i potkrovљje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža, ako to uslovi terena dozvoljavaju. Podrum ne ulazi u obračun maximalne spratnosti i ukupne maximalne visine objekta.

- Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža ukoliko uslovi terena dozvoljavaju.

- Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelišanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
 - Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.
 - Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovila/ krova.
 - Potkrovilo (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovila ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovila i sprata poklapaju.
- Nivelacija se bazira na postojećoj nivelicaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* ("Službeni list Crne Gore", broj 60/18) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-.

G.L. – je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat (član 5 stav 1 tačka 7 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

R.L. – je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene (član 5 stav 1 tačka 23 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18))

Indeks izgrađenosti je količnikbruto građevinske površine objekta i ukupno površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (zauzetosti, lokacije, bloka, zone (član 5 stav1 tačka 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18)).

Obračun površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje potebno je vršiti u skladu sa pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (»Sl.list CG« br.60/18), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA:

- **Zaštite od požara** – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG”, br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.
- **Zaštite na radu** - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG”, br. 34/14), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije pribavi **reviziju - ocjenu** da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima koji se odnose na zaštitu i zdravlje na radu , tehničkim propisima, standardima itd.; Za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno čl. 10 istog zakona .
- **Zaštite od elementarnih nepogoda** – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG” br. 13/07) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG”, br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE:

- **Zaštita životne sredine** – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG”, br. 80/05) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar zahvata plana;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;
- atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
- priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
- organski otpad iz kuhinja ilišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja uskladiti shodno važećoj zakonskoj regulativi iz oblasti zaštite životne sredine i ostalih propisa i standarda.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE:

Predmetno područje čini mešoviti prirodni I antropogeno izmenjeni predeo, u kome dominira karakteristična morska obala sa izgrađenim I prirodnim zaleđem, kao I reka Sutorina sa svojim osobenostima.

Morska i rečna obala - Morsku obalu čine peskovito- šljunkoviti nanosi, kao I antropogeno potpuno izmenjena obala, često potpuno devastirana izgradnjom objekata I betoniranjem terasa. Morska obala formirana je u karakterističnoj simbiozi delovanja mora I reke Sutorine, gde se osim nanosa šljunka I peska formira I ljekovito blato, odnosno peloid.

Planirane zelene površine

Koncept planiranja zelenih i otvorenih površina na planskom području zasniva se na povećanju kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih kvalitetnih površina, formiraju novih i njihovom međusobnom povezivanju.

Planska opredijeljenja:

- Maksimalno sačuvati i uklopići svo zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla, koja će se izradom Pejzažne taksacije ocijeniti kao visoko vrijedna
- Na mjestima gde to nije moguće planirati presaćivanje kvalitetnih stabala kod vrsta kod kojih je to moguće
- Obezbijediti propisane procente ozelenjenosti
- Uskladiti kompoziciona rešenja zelenih površina sa namjenom u okruženju
- Korišćenje biljnih vrsta koje su pokazale otpornost na postojeće uslove sredine

Zelenilo objekata turizma – hotel (ZTH)

Predviđeno je da se u okviru ove zone ostvari zauzetost zelenim površinama od minimum 40%, realizovanim na nezastroj podlozi, bez podzemnih etaža (izuzetak su zelene površine iznad podzemnih garaža koje imaju dubinu supstarta veću od 1,2m, gdje je moguće ostaviti sadnju drvoređnih stabala).

Njihov oblik i kvalitet će značajno uticati na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Na predmetnoj lokaciji postojeće zelene površine su značajno devastirane.

Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina. Kvalitet ovog prostora posebno ističe neposredna blizina obale, uticaj morskog vazduha, najatraktivnija smjena pejzaža, što sve mora doći do izražaja u pejzažnom uređenju ovog prostora.

Za planiranje turističkih kompleksa, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori- posebno zoni bazena, ukoliko se planiraju.

Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.

Sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15 20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan, Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i pješačkih komunikacija, vodenih elemenata (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Voditi računa o vizurama, Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice itd.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu. Ukoliko se na objektima planira krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene. Predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA:

Imajući u vidu tretman očuvanja kulturnih dobara sa posebnim akcentom na očuvanje vrijednosti kulturnog pejzaža, odnosno Područja svjetske baštine i zaštićene okoline koja je definisana Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (Komitet, UNESCO, međunarodni), te setom zakona (Vlada CG, nacionalni,), definisane su preporuke pod naslovom OPŠTE PREPORUKE, i dopunjene setom POSEBNIH PREPORUKA (I-XX) koje bliže definišu preporuke zasnovane na specifičnostima zona unutar teritorije Opštine Herceg Novi.

Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (konzervatorski uslovi, konzervatorski projekat, konzervatorski nadzorom, i dr.), Zakonom o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora (u dijelu koji se odnosi na Opština Herceg Novi), HIA Boka Kotorska, kao i smjernicama iz Odluka Kominteta za svjetsku baštinu (UNESCO) koje se odnose na kulturno dobro na listi Svjetske baštine i njegovu zaštićenu okolinu, gdje se poslijednja tri dokumenta direktno odnose na teritoriju Opštine Herceg Novi. U zoni kulturnog dobara koja posjeduju rješenje Uprave (kulturno-istorijsko područje, kulturno-istorijska cjelina, kulturno-istorijski objekat) i njegovoj zaštićenoj okolini dozvoljene su intervencije u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara koji podrazumjeva rekonstrukciju, restauraciju, anastilozu, sanaciju, konsolidaciju, adaptaciju na osnovu izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. Eventualna nova gradnja u ovim zonama takođe mora biti zasnovana na konzervatorskim uslovima i odobrenim konzervatorskim projektima.

U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze neadekvatne gradnje i funkcije, predlaže se izrada plan konzervatorsko-korektivne sanacije prostora i objekata kada se za to steknu uslovi. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ova područja, prostore, komplekse i objekte neophodno je tretirati savjesno i odgovorno, shodno principima očuvanja baštine.

Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, predlaže se izrada Studije procjene uticaja na baštinu (HIA) za planska dokumenta i projekte koji se odnose na zaštićena područja i njihovu zaštićenu okolinu, a za koje Uprava procjeni da mogu uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja u zoni kulturnog dobra i u zoni zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO):

1. Za sve planove nižeg reda koji predviđaju nove urbane, ruralne ili graditeljske cjeline, zatim krupne infrastrukturne projekte, i bilo koje druge projekte koji bitno utiču na percepciju prirodnog okruženja, pejzaža i kulturnih dobara razmotriti izradu HIA (Heritage Impact Assessment).
2. Za sve objekte preko 3.000m² (BRGP) razmotriti izradu studija vizuelnog uticaja. Na osnovu Odluke komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i HIA Boka Kotorska, preporuka je da se u planskim dokumentima prostor zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO), posmatra kao cjeloviti prostor, te da se i prostor u zoni morskog dobra, kroz planska dokumenta tretira i planira kao integralni dio područja Svjetske baštine i njegove zaštićene okoline, za šta je potrebno obezbijediti pravni okvir.
 - Očuvati iskonski pejzaž koji čini prirodni okvir Bokokotorskog zaliva sa nizom naseljenih mjesta duž obale.
 - Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarnе granice.

- Očuvati vertiklanu strukturu pejzaža: očuvati siluetu i integritet zelenih padina ne prekidajući ih putnom infrastrukturom, ili drugim vidljivim strukturama.

Preporuke za Istorijsko Igalo:

- Dominantna osobenost graditeljske cjeline Istorijskog Igala su stambeni objekti i palacini sa pripadajućim avlijama zidani od kamena jednostavnih pravougaonih gabarita nastalih prvenstveno tokom uprave Mletačke Republike, sukcesivno razvijani, dograđivani i nadograđivani tokom uprave Austro-Ugarske, oformljenih u nekoliko klastera neposrednji uz morsku obalu, dok se manji broj čije starije faze vode porijeklo iz perioda uprave Osmanske imperije nalazi na padinama pod Zirinama u blizini izvora pitke vode. Veliki broj istorijskih objekata je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter. Istorijski Igalo pripada Istorijskoj Toploj ali su ove dvije graditeljske cjeline danas fizički odvojene kompleksima savremene izgradnje.
- Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za graditeljsku cjelinu Istorijsko Igalo.
- Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za Solila (potencijalno Kulturnoistorijsko područje Solila Sv. Stefana - Srednjevjekovna Solana kralja Tvrtka).
- Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonске karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline i objekata koji ih čine unutar Istorijskog Igala (v. mapa kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara);
- Posebnu pažnju posvetiti pješačkom saobraćaju i reaktivaciji istorijskih trasa ulica, stepeništa i vidikovaca sa prezentacijom očuvane ili restaurirane izvorne materijalizacije, u cilju povećanja koherentnosti i homogenosti ove istorijske graditeljske cjeline, te povećanja komunikacione i upotrebljivosti ambijenta i njegovog povezivanja sa matičnom Istorijском Topлом;
- Prezentovati očuvan kameni most sa dva luka na početku Njegoševe ulice u neposrednoj blizini obale, preko koga danas prolazi savremeni asfaltni put.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM:

- Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

- Obezbijediti 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 kretanje lica smanjene pokretljivosti ilica sa invaliditetom ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14);

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA:

PRAVILA ZA PRIVREMENE – SEZONSKE OBJEKTE U ZONI MD

U zoni morskog dobra u cilju sezonske organizacije i uređenja kupališta kao i na djelovima obale u zaledju, može se odobriti postavljanje sezonskih objekata, saglasno godišnjem Planu i programu postavljanja privremenih objekata.

U cilju uređenja i unapređenja korišćenja i zaštite morskog dobra, prilikom izrade Plana treba se pridržavati sljedećih opštih smjernica:

- Na ovim prostorima mogu se postavljati novi privremeni- sezonski objekti tipa: konzervator za sladoled, aparat za kokice, panoi za prodaju suvenira i slično, uz minimalno zauzimanje šetališnih prostora;
- U što većoj mjeri izvršiti tipizaciju i grupisanje privremenih sadržaja i objekata;
- U neposrednoj blizini stalnih objekata, određene namjene izbjegavati postavljanje objekata slične namjene, kroz privremene strukture;
- Na pješčanim prostorima plaža po pravilu ne treba postavljati privremene objekte. U slučajevima kada nema drugih raspoloživih prostora na plažnom dijelu i to na samom obodu plaže, mogu se postavljati samo objekti koji nakon svog uklanjanja ne ostavljaju trajne posljedice u prostoru.
- Objekti koji se planiraju, trebaju biti sezonskog karaktera i izrađivati ih od takvog materijala i na takav način da ih je moguće nakon isteka turističke sezone jednostavno ukloniti, a za objekte koji kao takvi ostaju i nakon završetka sezone „konzervirati“ na način koji ne narušava ambijent i ne ugrožava funkciju prostora.

- objekti po pravilu, i u zavisnosti od ambijenta, treba da budu laki tj. montažno-demontažne strukture, sa primjenom prirodnih materijala primjerenih karakteristikama prostora, uz zadovoljavanje funkcionalnih zahtjeva;
- Urbanističko-tehničkim uslovima za objekte koji se postavljaju saglasno ovom planu obavezno se utvrđuju horizontalni i vertikalni gabariti, vrsta materijala, namjena objekata i način priključenja na infrastrukturnu mrežu;
- Kod utvrđivanja urbanističkih uslova za privremene objekte posebno treba voditi računa o njihovom sanitarnom aspektu kao i o uslovima koje propisuju nadležna javna komunalna preduzeća (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije i elektrodistribucija);
- Neophodno je utvrditi lokacije, uslove i urbanističko tehničke uslove za postavljanje rampi za ulazak u more za lica sa posebnim potrebama;
- Na pojedinim lokacijama uz ugostiteljski objekat može se odobriti postavljanje montažno demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerne veličini ugostiteljskog objekta i zakonskim propisima;
- Imajući u vidu da za pojedina zaštićena prirodna dobra u zoni morskog dobra nije izvršena revizija statusa, niti je izrađen Plan upravljanja planiranje objekata privremenog karaktera i organizacija kupališta u zaštićenim područjima prirode kao i njihovo korišćenje vrši se u skladu sa opštim uslovima za zaštitu zaštićenih prirodnih dobara vodeći računa o očuvanju biološke i predione raznovrsnosti.
- Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegovih prirodnih odlika; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; osiromašenje prirodnog fonda flore i faune; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađenje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda;
- Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pjeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže;
- Privremeni objekti koji se postavljaju na pješčanoj površini zaštićenog prirodnog dobra moraju zauzimati minimalne površine neophodne za obavljanje djelatnosti u tim objektima, uz obavezno uklanjanje u periodu van sezone;
- Građevinski objekti ili njihovi prateći elementi (tende, nadstrešnice, ograde i sl.) u neposrednoj okolini zaštićenog prirodnog dobra moraju obezbijediti otvaranje vizura ka zaštićenom prirodnom dobru;
- Na zaštićenom prirodnom dobru, koja nemaju izgrađeno šetalište u zaleđu, obezbijediti uređene javne pristupe plaži, napravljene od prirodnih materijala;
- Na zaštićenom prirodnom dobru mogu se postavljati samo javni privremeni toaleti koji ne zagađuju okruženje redovno se održavaju, osim ako postoji mogućnost njihovog priključka na javni kanalizacioni sistem.
- U odnosu na postojeće objekte i prisutne djelatnosti u okolini i u graničnoj zoni zaštićenog prirodnog dobra pri planiranju mikrolokacija i gabarita novih objekata mora se uzeti u obzir njihovo zbirno kumulativno dejstvo na zaštićeno prirodno dobro i prirodu uopšte;

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA:

- Nisu DSL-om definisani.

USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU:

PRAVILA ZA OTVORENE VODOTOKE I REGULISANE KANALE

Otvorene povremene vodotoke treba regulisati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti. Posebno ih treba analizirati , sa svih aspekata , čije se vode sa ukupnog slivnog područja planskog prostora i šire direktno izlivaju na plaže-more. Sve postojeće vodotoke u planskom zahvatu treba posebno obraditi tehničkom dokumentacijom gdje bi se ispoštovali svi hidrološki, hidraulički i staticki parametri. S obzirom da potok kod pojave velikih kiša, svojim nanosom, ima uticaja na stvaranje pješčane plaže, neophodno je iznalaziti optimalna rješenja kod regulacije potoka posebno u dijelu kontakta sa plažom.

Duž uređenog korita ukoliko je moguće potrebno je predvidjeti pješačke, biciklističke staze, prostore za odmor i boravak turista na otvorenom. Oblikovanje i materijalizaciju uskladiti sa planiranim potpornim zidom šetališta. Vodotok kod Crkve Svetog Preobraženja, u cijeloj dužini zahvata plana regulisati na način da se korito izbetonira i nad njim planira kolska saobraćajnica. Korito vodotoka Šištet-Bare u cijeloj dužini izbetonirati i natkriti betonskom pločom, koja će biti sastavni dio novoplaniranog šetališta. Vodotok Tatar bašta regulisati na način koji će sprječiti dalja plavljenja okolnog područja.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKATA:

Za svaku urbanističku parcelu Investitor je u obavezi da uradi Idejno rješenje buduće izgradnje na parceli kojim će se definisati broj objekata, pristupi i međusobne komunikacije unutar parcele, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.

Izgradnja na ovim parcelama se može vršiti fazno, ali se faze moraju utvrditi unaprijed, kroz izradu urbanisticko-arkitektonskog rješenja, shodno važećem zakonu.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ogranicenja, predmetnog prostora. Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele, obavezno treba koristiti kako grafičke tako i analitičke podatke, uz korišćenje smjernica i uslova koje su propisane u Studiji.

Faznost realizacije će se definisati u skladu sa realnim prioritetima, odnosno potrebama za izgradnju infrastrukture, koja bi preduprijeđila i potpuno tehnički stvorila uslove za izgradnju planiranih objekata, vodeći računa naročito o ekonomskim pokazateljima koji pružaju podatke da se realizacijom predhodne faze stvaraju i ekonomski uslovi za realizaciju naredne planirane faze.

- Faznost se ogleda kroz realizaciju primarne mreže saobraćaja i ostale infrastrukture planskog prostora, (hidrotehničke, elektro i TK infrastrukture), kako bi se stvorili uslovi za realizaciju investicionih aktivnosti u zahvatu planskog dokumenta, a koje se odnose na:

- realizaciju obalnog šetališta, koje je moguće realizovati po etapama prema obezbijeđenim finansijskim sredstvima, a u skladu s obaveznim Idejnim rješenjem šetališta;

- realizaciju objekata na pripadajućim dijelovima obalnog šetališta, a na osnovu idejnih rješenja detaljnog uz primjenu smjernica definisanih ovom Studijom lokacije;

- realizaciju regulacije, izgradnje i uređenja korita rijeke Sutorine, kao i uređenje i regulacija ostalih otvorenih sezonskih potoka;

- realizaciju sanacije postojeće gradnje i interpolaciju nove gradnje u zaleđu obale.

Sanacija zone podrazumijeva: komunalnu opremljenost parcele, obavezno osiguranje parking mjesta na parceli, eventualno javno parkiralište u kojem će zona osigurati dio svojih kapaciteta za parking mjesta. Nadalje, obavezno je svaku parcelu ozeleniti visokim zelenilom prema ulici stvarajući ulični drvoređ kao i zaštitnim zelenilom prema šetalištu formirajući obalnu fasadu. Ovi uslovi zahtijevaju i primjenu ekoloških tehnologija (dopunska energija – solarnu, realizaciju cistijerni radi poboljšanja snabdijevanja vodom, realizaciju zelenih površina koje sakupljaju i recikliraju vodu).

- realizaciju sportsko rekreativnih i hotelsko-turističkih sadržaja u zaleđu. Prirodne plaže se zadržavaju, uz njih se osigurava šetalište, a uređenu plažu koja se nalazi uz ovaj kompleks i koja je ograničenog kapaciteta izuzetno je moguće u funkciji održavanja nasipati autohtonim materijalima. Za uređenje hotelskog kompleksa potrebno je izraditi detaljnju ekonomsku analizu i programsko rješenje.

- realizacija pristaništa i privezišta u funkciji naselja u zaleđu i hotelskih kapaciteta.

Pristaništa će se realizovati ukoliko to istraživanje maritimnih uslova utvrdi kao ekonomski i ekološki moguće s obzirom na pozicije (otvoreno more). U dijelu infrastrukture na prostoru zahvata planskog dokumenta ovom fazom je planirana realizacija eventualne dopune svih sekundarnih infrastrukturnih insatalacija.

Načelno, svaka etapa realizacije podrazumijeva:

- očuvanje koridora za realizaciju nove i rekonstrukciju postojeće saobraćajnice i pristupnih raskrsnica, parkirališta, šetnica i ostalih kolsko pješačkih staza;

- snimak vegetacije u naseljskoj strukturi, duž obale i plansko rješenje definisano smjernicama ove Studije;

- tačan snimak postojećih objekata naseljske strukture i njihov legalitet kao i komunalno opremanje zemljišta u zoni turizma uz obavezu osiguranja pristupa obali i pristaništu;
- snimak plaža, i program ili idejno rješenje za jednoobrazno uređenje urbanom opremom na uređenoj plaži i potrebnom opremom na prirodnoj plaži. Održavanje plaža vrijedne prirodne cjeline pretpostavlja izradu plana upravljanja u okviru održivog razvoja.
Planska preporuka je raspisivanje konkursa za uređenje svih otvorenih javnih površina koje su definisane planom / obalno šetalište, plaže, park, otvoreni regulisani kanali, pješačke i biciklističke staze/.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

- Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu:**

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova;

- Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu:**

- Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima od D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" – Herceg Novi ili Vodnim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, ekologiju i energetsku efikasnost Opštine Herceg Novi.
- U prilogu se daju trase DSL-om planiranih vodova.
- Ukoliko se predmetni objekat ne vezuje za javnu vodovodnu mrežu ili javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, tehnička dokumentacija treba da sadrži i **Vodne uslove izdate od strane gore navedenog Sekretarijata (po posebnom zahtjevu vlasnika parcele), a sve u skladu sa članom 112 i 114 , Zakona o vodama („Sl.list CG”, br. 27/07, 73/10, 32/11 i 47/11) .**

Na projekte instalacija se u daljem postupku pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

- Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:**

Osnova za izradu saobraćajnog rješenja čine planovi višeg reda - PPPN za Obalno područje Crne Gore i Predlog PUP-a Herceg Novi. U Predlogu PUP-a Herceg Novi, ulica dr Svetozara Živojinovića tretirana je kao pristupna ulica a ulica Dubrovačka kao sabirna ulica, dok je ulica Nikole Kovačevića planirana kao šetalište. Planirana širina kolovoza u ulici dr Svetozara Živojinovića iznosi 5.5m dok u ulici Nikole Kovačevića iznosi 5m.

Ostale saobraćajnice predstavljaju sekundarnu mrežu, služe za pristup urbanističkim parcelama i saobraćajno povezuju ulicu dr Svetozara Živojinovića sa ulicom koja je planirana kao produžetak šetališta do rijeke Sutorine.

Pješačke površine unutar zone se planiraju u vidu trotoara uz javne saobraćajnice. Nije planiran javni gradski prevoz duž saobraćajnica unutar zahvata plana.

Prema predlogu Opštine Herceg Novi, duž ulice dr Svetozara Živojinovića planirani su javni parkinzi. Osim parkinga duž ove ulice, predviđeno je i javno parkiranje oko parcela UP22 i UP23, kao i pored parcela UP24 i UP44.

Potrebe za parkiranjem za individualno stanovanje treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.

Pri računanju potrebnog broja parking mesta, potrebno je ispoštovati sledeće parametre, u skladu sa Predlogom PUP-a Herceg Novi:

- Za postojeće stanovanje min **1 PM** po stambenoj jedinici, a za planirano stanovanje min **1.3PM** po stambenoj jedinici
- Za namjenu poslovanje potrebno je min **1 PM** na 60m² BRGP
- Za kafiće i restorane min **1 PM** na **8 stolica**.

Zastor svih ulica je od asfalt betona a planiranih parking mesta od betona, raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata. Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina. Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati sunđihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote koje su orientacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku. Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

- **Ostali infrastrukturni uslovi:**

- Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) www.ekip.me i sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me;
- U prilogu se daju trase DUP-om planiranih vodova.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA:

- **PRIRODNI USLOVI:**

- Sa makroseizmičkog stanovišta predmetna parcela se nalazi u **zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti**.
- Pogodnost terena za urbanizaciju, evidentirano je da se predmetna parcela nalazi u **KAT. II** za koju važi:

Litološki opis	vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage	
Nagib terena	10°- 20° za vezane stijene, 0°- 10° za poluvezane stijene	
Dubina do vode	1.5 - 4.0m i više od 4.0m	
Stabilnost terena	stabilan i uslovno stabilan	
Nosivost terena	12 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²	
Seizmičnost	zona	B3,C1,C2,C3
	max (q)	0.2
	Ks	0.1 0.12

	intenzitet (MCS)	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	16° C	
	min. srednja mjeseca	8°-9° C	
	max. srednja mjeseca	24°-25° C	
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm	
Intenzitet i učestalost vjetrova	opšta godišnja karakteristika	NE- Bura, SE- Jugo: tišina 41%,	

- Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivелацију terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta.

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

- Tehnička dokumentacija treba obavezno da sadrži **Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla** ukoliko je to propisano čl. 7, 32 i 33 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07, 28/11) - u cilju određivanja geoloških i geomehaničkih osobina tla za potrebe izgradnje objekta (detaljna istraživanja se vrše i ukoliko se objekat predviđa sa podrumskom etažom).

• Uslovi stabilnosti terena i materijal konstrukcije:

- **Smjernice za aseizmičko projektovanje:** Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama. Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu.
- **Fundiranje:** temeljenje objekta projektovati na osnovu podataka o nosivosti i sastavu tla, koji su dati u tački 1.Prirodni uslovi, kao i na osnovu podataka iz Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja tla (ukoliko postoji obaveza da se radi za datu lokaciju). Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- **Konstruktivni sistem:** Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih standarda, propisa i pravilnika o tehničkim normativima.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:

- Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE:

- **Oznaka urbanističke parcele:**
UP42 (od većeg djela k.p. 208/2 i 207/2 i manjih djelova k.p.208/1 i 209/1 KO Sutorina)
- **Površina urbanističke parcele:**
1613.5 m²
- **Maksimalni indeks zauzetosti:**
0.35 / (max. zauzetost parcele 560m²)
- **Maksimalni indeks izgrađenosti:**
0.9 / (max. BGP 1450m²)
- **Maksimalna spratnost objekta:**
P+2
- **Broj kreveta :** 15

Visinska regulacija - definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog inivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemenja ili vijenaca ravnog krova.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila - Potrebe za parkiranjem za individualno stanovanje treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije. Pri računanju potrebnog broja parking mesta, potrebno je ispoštovati sledeće parametre, u skladu sa Predlogom PUP-a Herceg Novi:

- Za postojeće stanovanje min 1 PM po stambenoj jedinici, a za planirano stanovanje min 1.3 PM po stambenoj jedinici
- Za namjenu poslovanje potrebno je min 1 PM na 60m² BRGP
- Za kafiće i restorane min 1 PM na 8 stolica.

Arhitektonsko oblikovanje objekata - mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Radi racionalnog korišćenja neobnovljivih, kao i obnovljivih prirodnih resursa, potrebno je početi koristiti obnovljive izvore energije, reklirati vodu i kruti otpad, graditi objekte dobre termičke izolacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Plana.

OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivелацију terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

- U poglavljiju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori) koji se obračunavaju u BRGP.

Prilikom obračuna BRGP-a koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta*.

- 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 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

- Obaveza je da se potreban broj parking mesta (parkiranje za potrebe gostiju izaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Potreban broj PGM (parking-garažnih mesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.)

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom sezmičkom koncepcijom. izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju обратити na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mesta.

PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA TURIZMA (T1)

Urbanističke parcele namjene turizam T1 su parcele na kojima je predviđena izgradnja novih objekata (UP 41,42,46).

U dijelu teksta *Analitički podaci* definišani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj smještajnih jedinica - ključeva) za izgradnju objekata turizma .

Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu i najviše 30% u depadansima.

Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Takođe je za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat *plan intervencija* tako se na parcelama sa zatećenim objektima postupa prema smjernicama iz analitičkih podataka, *rušenje i izgradnja novog objekta* u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima.

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i niveliacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

Parkiranje vozila zaposlenih, gostiju i posjetilaca predvidjeti na urbanističkoj parceli na otvorenom parking prostoru ili u garaži u objektu. Na svim parcelama obavezno je planirati zelenilo u svemu prema sjernicima koje su date u dijelu plana Pejzažno uređenje. Na parceli obezbijediti minimum 40% nezastrih, zelenih površina, koje se realizuju na slobodnom tlu bez podzemnih etaža. U obračun zelenih površina ne ulaze zeleni krovovi, vertikalno zelenilo, kao ni zastre površine parcele.

U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta, kao i izgradnja na dijelu parcele shodno važećem zakonu. Projektnu dokumentaciju za planirane objekte raditi u skladu sa važećim propisima za projektovanje ovakve vrste turističkih objekata.

Predmetni urbanističko – tehnički uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana;

Napomena:

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG« br. 64/17) je stupio na snagu 14.10.2017. godine. Članom 91 istog, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom.

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu – Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma (OBRAZAC 5 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17), u roku od 15 dana prije početka građenja. Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijavi građenja prethodi Zahtjev za davanje saglasnosti GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE NA IDEJNO RJEŠENJE, na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (OBRAZAC 3 objavljen u Sl.listu CG br. 70/17)

PRILOZI:

• Grafički prilozi iz planskog dokumenta:

- Izvodi iz DSL-a »Sektor 2« (»Sl. list CG«, br. 1/19), i to:
 - Planirana namjena površina-
 - Plan parcelacije-
 - Plan regulacije inivelacije-
 - Koordinate tačaka-
 - Plan hidrotehničke infrastrukture-
 - Plan elektroenergetske infrast.-

• Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom:

- Projektantsko vodovodni i kanalizacioni uslovi izdati od strane D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Herceg Novi, broj: 05-1334/19 od 17.05.2019. godine.
- Nacrt urbanističko tehničkih uslova poslat je Upravi za zaštitu kulturnih dobara dana 24.05.2019. god.

- **List nepokretnosti i kopija katastarskog plana:**

- Kopija katastarskog plana za kat. parcelu broj 208/2 K.O. Sutorina, broj: 482/2019 od 06.05.2019. godine izdata od Uprave za nekretnine Podgorica, P.J. Herceg Novi, razmijere R 1:1000;

- Prepis lista nepokretnosti br. 762 koji je izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi broj: 109-956-7154/2019 od 25.04.2019. godine, kojim se dokazuje da su Perišić Marjan 1/6, Perišić Milan 1/6, Madžarević Mirjana 1/9, Radović Natalija 1/9, Rašo Slobodan 1/9, Rašo Vojislav, Rašo Zoran 1/9, i Roganović Zorica suvlasnici, na kat. parceli br. 208/2 K.O. Sutorina, u ukupnoj površini od 1295m², u naravi Pašnjak 1. klase, sa teretom Morsko dobro.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II:

Arh. Gojko Mitrović spec.sci.

ŠEF SEKTORA:

Božo Bećir dipl. Ing. grad.

SEKRETAR:

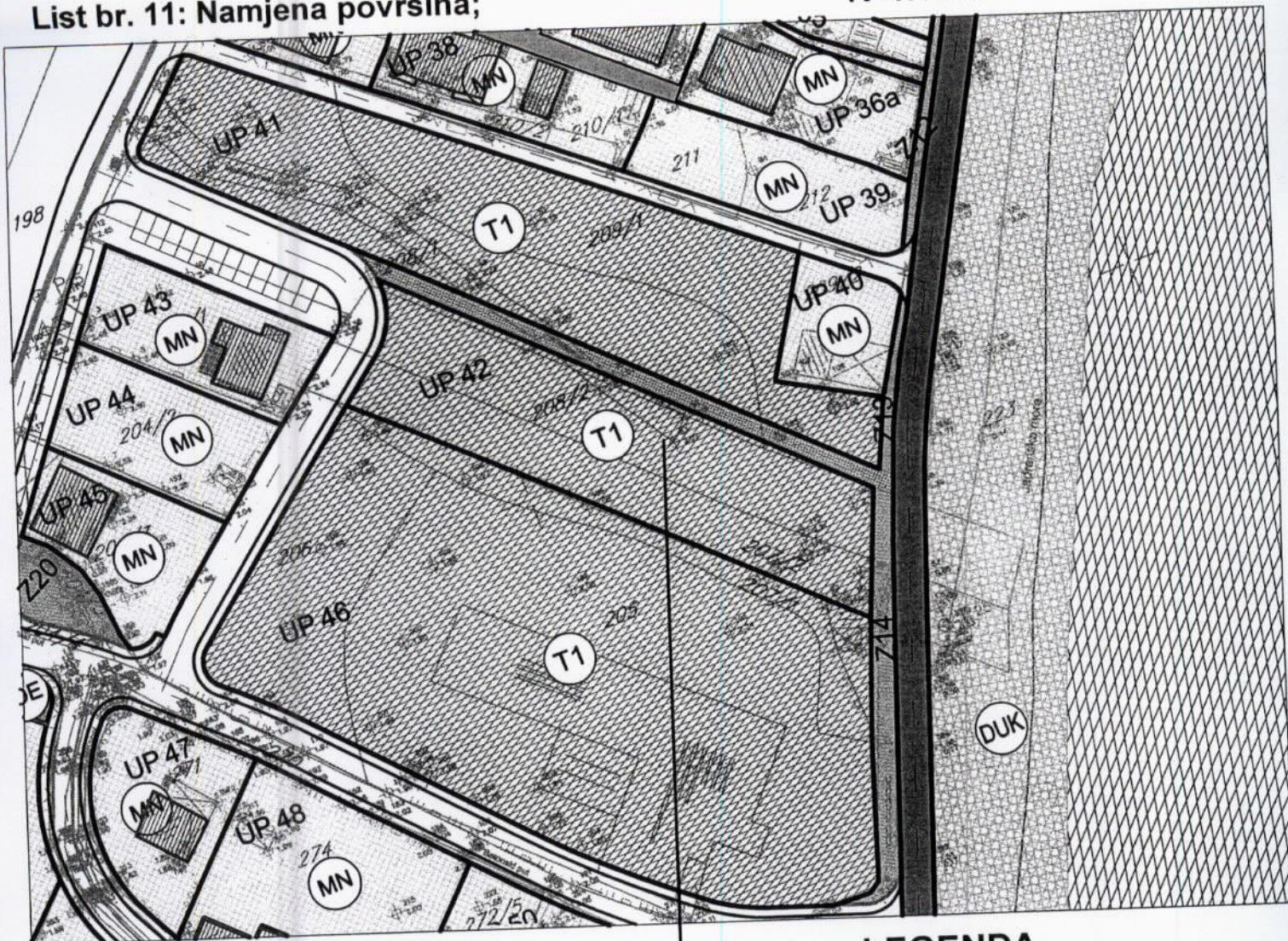
Arh. Marina Sekulić spec.sci.

**Dostaviti:**

- Podnosiocu zahtjeva,
- Sekretarijatu,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje,
- Arhivi.

List br. 11: Namjena površina;

R=1:1000



UP42 kat. parc. br. 208/2 K.O. Sutorina



Herceg Novi, maj, 2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.

**LEGENDA**

	GRANICA PPPN MD
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
	OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA

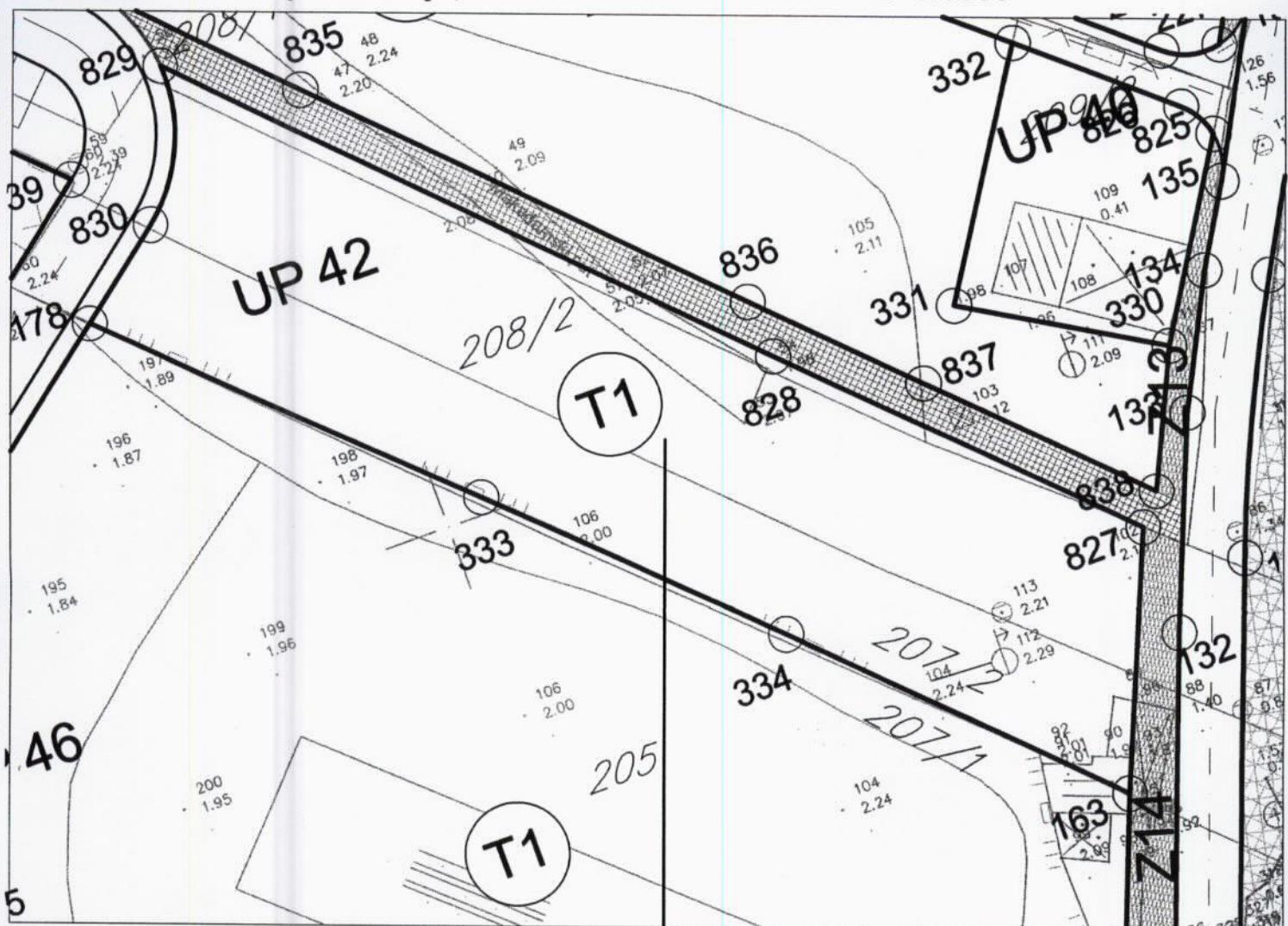
	TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
	POVRŠINE ZA PRUŽANJE ISHRANE I PIĆA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	SPORT I REKREACIJA
	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	KOPNENE VOĐNE POVRŠINE
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

	KOLSKES SABRAĆAJNICE SA PРИПАДАЈУЋИМ TROTOAROM
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

List br. 12: Plan parcelacije;

R=1:1000



UP42 kat. parc. br. 208/2 K.O. Sutorina

LEGENDA

	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
	OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
	TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE
	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	KOPNENE VODNE POVRŠINE
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE	
	KOLSKIE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

Herceg Novi, maj, 2019.god.

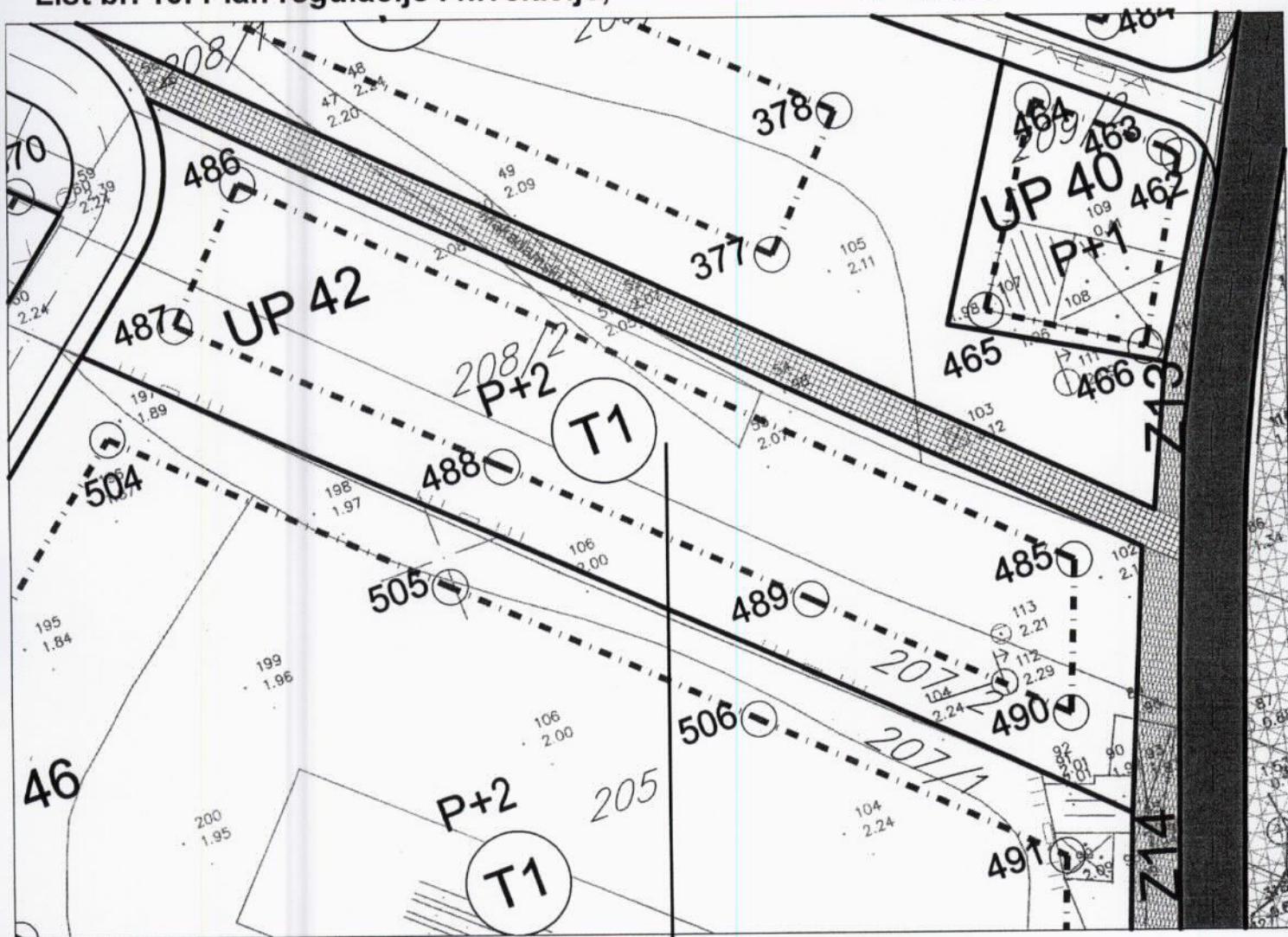
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



List br. 13: Plan regulacije i nivelacije;

R=1:1000



UP42 kat. parc. br. 208/2 K.O. Sutorina

LEGENDA

POSTOJEĆI OBJEKTI	
UPP 1	OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
Z1	OZNAKA ZELENIH POVRŠINA
GL1	GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
P+2	MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST
	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	KOPNENE VODNE POVRŠINE
	DJELIMIČNO UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE MORA
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE	
	KOLSKE SABAČAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOA
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING

Herceg Novi, maj, 2019.god.

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sci.



List : Koordinate tačaka

R=1:1000

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UP-a

163 6541942.26 4700963.30
178 6541879.49 4701024.13
333 6541903.15 4701001.33
334 6541921.65 4700983.54
827 6541950.11 4700981.97
828 6541928.00 4701004.05
829 6541891.26 4701040.74
830 6541886.47 4701029.65

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL1

485 6541944.86 4700982.88
486 6541895.51 4701032.20
487 6541887.08 4701023.76
488 6541906.62 4701004.93
489 6541925.14 4700987.13
490 6541940.51 4700972.03

UP 42 k.p.208/2 KO Sutorina

—



Herceg Novi, jul 2019

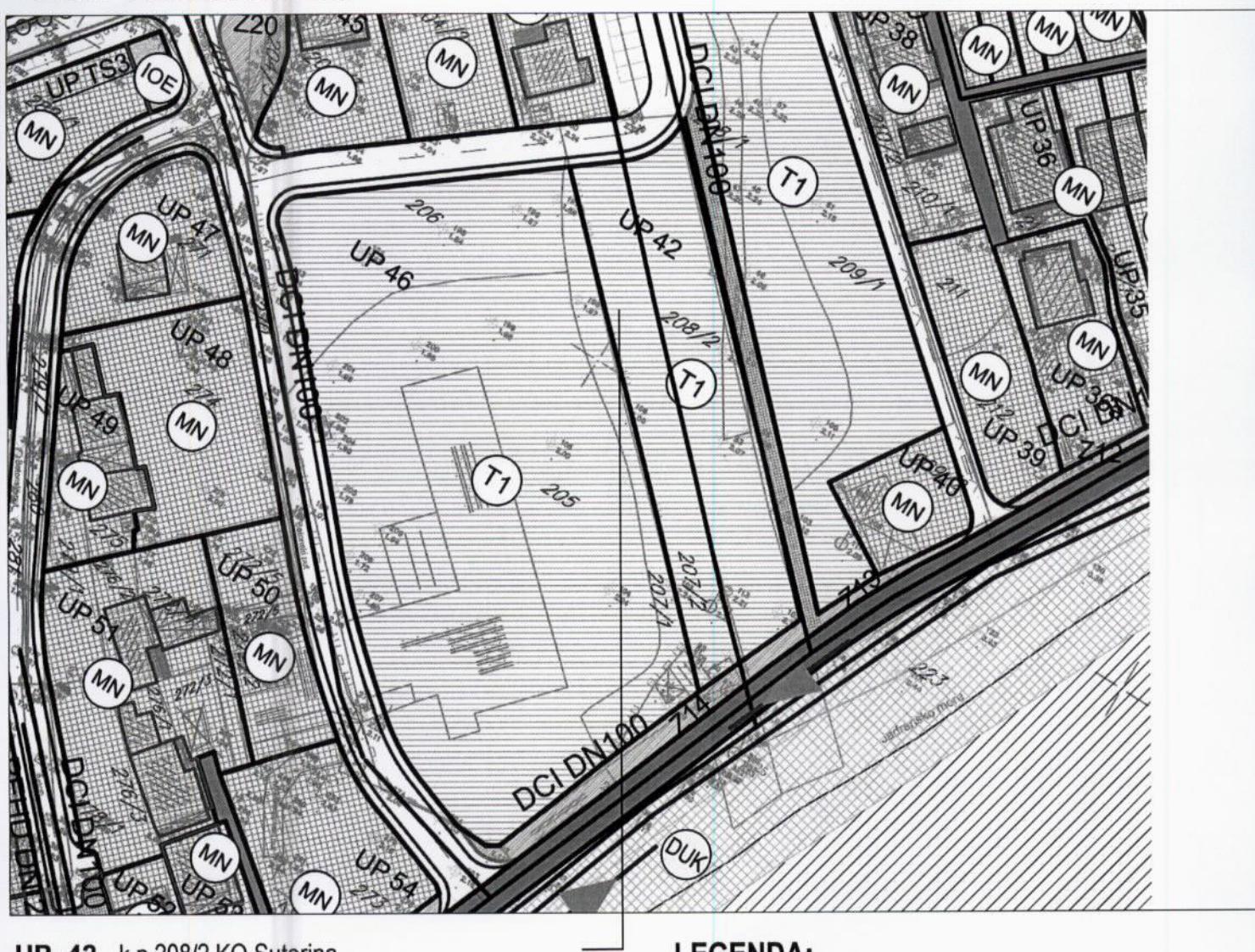
SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.



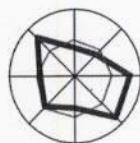
List : Plan hidrotehnike

R=1:1000



UP 42 k.p.208/2 KO Sutorina

LEGENDA:



Herceg Novi, jul 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec. sci.

GL

LEGENDA:

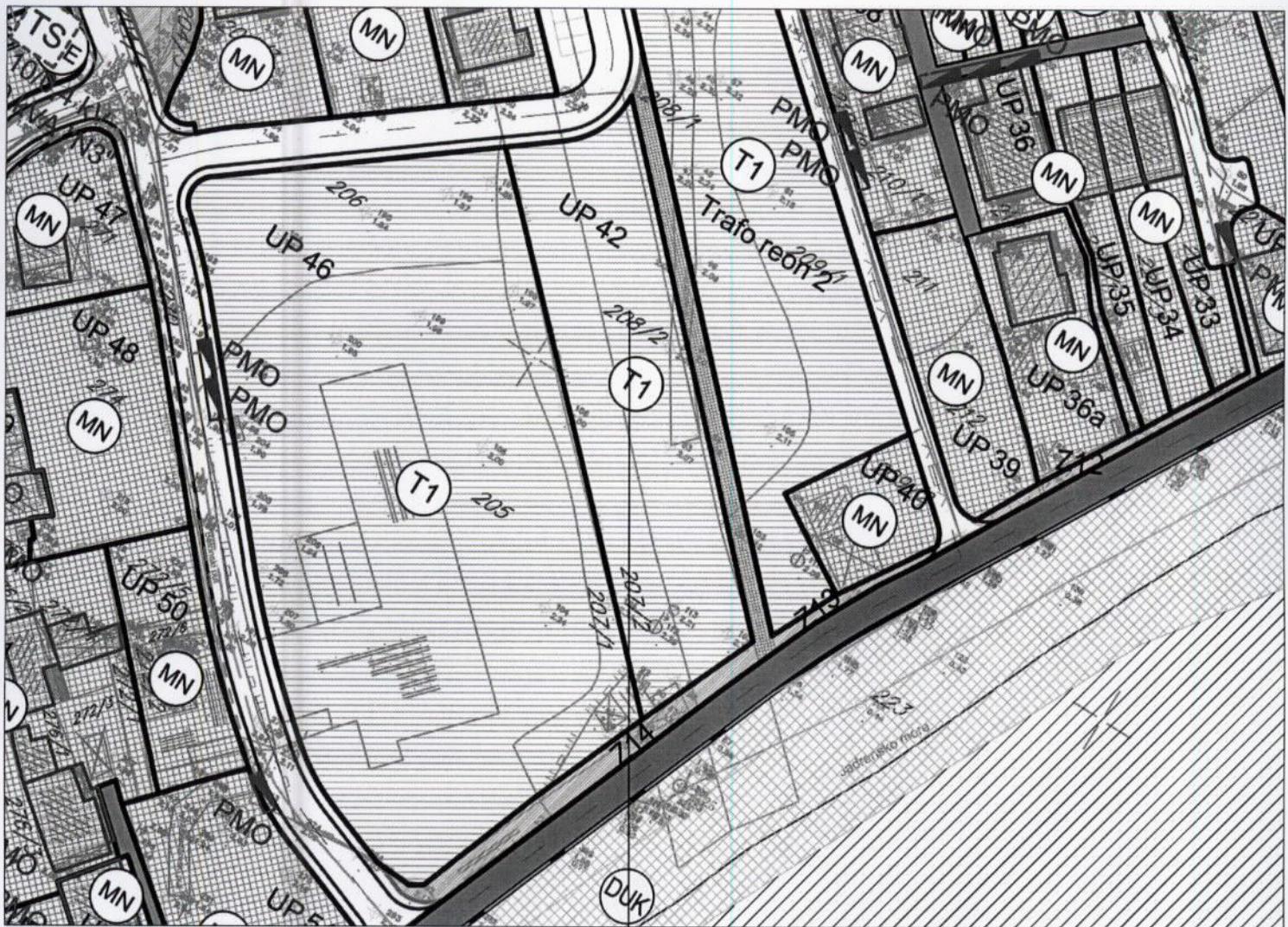
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPN MD
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8 BRO URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- UPP 1 OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE
- Z1 OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- VODOVOD VIŠEG REDA
- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- PS PUMPNA STANICA

List : Plan elkektroenergetske infrast.

R=1:1000



UP 42 k.p.208/2 KO Sutorina

LEGENDA:



Herceg Novi, jul 2019

SAMOSTALNI SAVJETNIK

arh. Gojko Mitrović, spec.sch.



646 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

BROJ URBANISTIČKE PARCELE



POSTOJEĆI OBJEKTI

OZNAKA PJEŠAČKE POVRŠINE



OZNAKA ZELENIH POVRŠINA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV

PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 KV



PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4KV



KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV



NISKONAPONSKI RAZVODNI ORMAR



TRAFO REON



PRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-956-7154/2019

Datum: 25.04.2019.

KO: SUTORINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA HERCEG NOVI, za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 762 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
208	2		4 8		ČEPRNIĆI	Pašnjak 1. klase		1295	1.55
Ukupno									

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2712960500021	PERIŠIĆ OMER MARJAN SLOVENIJA SLOVENIJA	Susvojina	1/6
0209966500308	PERIŠIĆ OMER MILAN SLOVENIJA SLOVENIJA	Susvojina	1/6
0605966245017	MADŽAREVIĆ PERO MIRJANA NIKOLO LJUBIBRATIĆA 66A HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/9
1504970245016	RADOVIĆ PERO NATALIJA NARODNOG FRONTA BB MELJINE Herceg Novi	Susvojina	1/9
1010955170023	RAŠO MOMČILO SLOBODAN SVETOZARA ŽIVOJINOVICA 35 IGALO Igalo	Susvojina	1/9
0709958170008	RAŠO MOMČILO VOJISLAV SVETOZARA ŽIVOJINOVICA 35 IGALO Igalo	Susvojina	1/9
2812963170000	RAŠO MOMČILO ZORAN SVETOZARA ŽIVOJINOVICA 36 IGALO Igalo	Susvojina	1/9
2509963245014	ROGANoviĆ PERO ZORICA MANASTIRSKA 7 HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/9

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
208	2			1	Pašnjak 1. klase	20/07/2004 0:0	Morsko dobro





Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



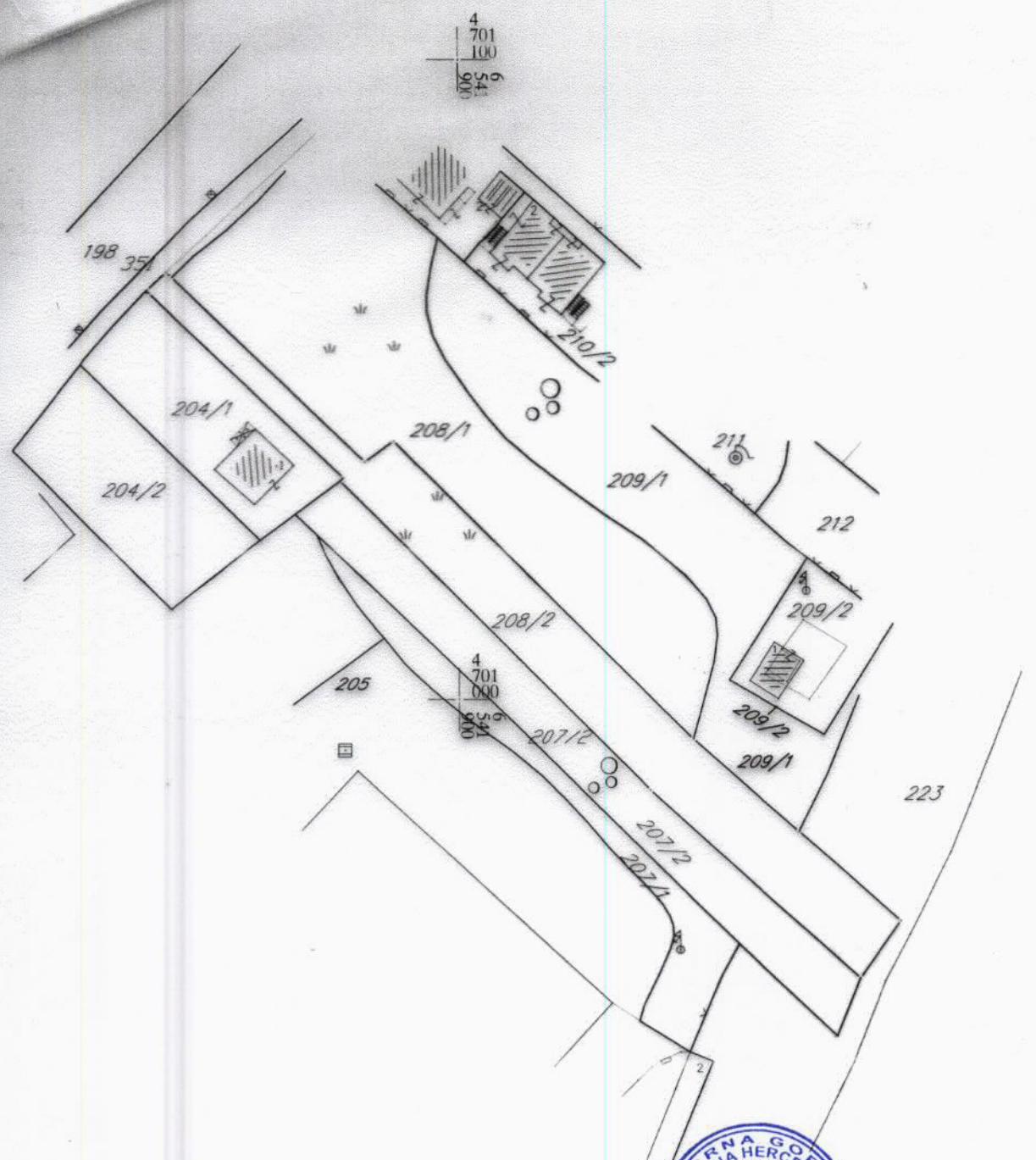
2 / 2

Datum i vrijeme: 25.04.2019. 11:45:11



КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000



ИЗВОД ИЗ ДИГИТАЛНОГ ПЛАНА
Обрадио:

Фјерава
Службено име:

Вукић Јовковић

Broj:05-1334/19
 Herceg Novi, 17.05.2019.god.

ЦРНА ГОРА
 ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ
 Херцег Нови *Бојко*

Пријемљено:	20-05-2019			
Сраган: једин.	Класификацијни знак	Редни број	Прилог	Мједност
	02-3-350-UPI-396/2019-1/2			

OPŠTINA HERCEG NOVI

Sekretariat za prostorno planiranje i izgradnju
RAŠO VOJISLAV
 HERCEG NOVI

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1334/19 za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koja se sastoji od katastarske parcele broj 208/2 k.o. Sutorina, koji se pred Sekretarijatom vodi pod brojem 02-3-350-UPI-396/2019 od 17.04.2019.god, konstatuje se:

- ❖ Za planiranu izgradnju objekta, predvidjeti vodovodni PEHD priključak DN min 25 mm (unutrašnji prečnik) sa DCI cjevovoda DN 100 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcom za teški saobraćaj i potrebnim fazonskim komadima;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcom u koji će se smjestiti centralni vodomjer DN min 25 mm (INSA) i vodomjeri DN 20 mm (INSA) za svaku stambenu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi za uličnu kanalizaciju DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca predvidjeti reviziono okno;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama od 1 do 10 % u zavisnosti od konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

NAPOMENA:

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
 na VIK mreži

Ratka Radunović
 Ratka Radunović
 dipl.ing.proiz.

Tehnički rukovodilac

Miša Stojanović
 Mića Stojanović
 dipl.ing.građ.



Direktor

Oliver Doklestić
 Mr. Olivera Doklestić
 dipl.ing.građ.



17.05.2019.

ГУАСИЈА ТЕРЕНА
:1:500

МЈЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА
НА ГРАДСКУ
КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕŽУ



МЈЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА
НА ГРАДСКУ
ВОДОВОДНУ МРЕЖУ
194

182

190

188

187

186

187

198

194

196

194/1

204/2

204/3

204/5

204/4

206

205

204/3

204/4

206

207/1

208/2

209/1

212

213

220/1

220/3

220/2

221/1

221/2

221/3

221/4

222/1

222/2

222/3

222/4

PEHD DN 50
DCI DN 100
WHRP 200

