

Crna Gora  
**Ministarstvo uređenja prostora  
i zaštite životne sredine**  
Broj: 04-1721/1-10  
Podgorica, 04.05.2010.godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», broj 51/2008), a na zahtjev Arsić Rada iz Tivta, izdaje:

**URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**  
**Za izgradnju Uređene plaže - kupališta, na urbanističkoj parceli UP2.6, u okviru Državne studije lokacije, Sektor 32, Rose-Dobreč**

**1. OBUHVAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA**

UP2.6 se nalazi na priobalju naselja Rose i zahvata cijelu katastarsku parcelu 1 KO Rose i dio akvatorijuma.

Površina UP2.6 je 644m<sup>2</sup>.

**2. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA**

Po generalnoj namjeni površina UP2.6 pripada: PRIOBALNOM POJASU.

Po detaljnoj namjeni površina je: UREĐENA PLAŽA - KUPALIŠTE sa TURISTIČKOM IZGRADNjom U ZONI OBALE.

**3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU**

Nova parcelacija je predstavljena u grafičkom prilogu „Plan parcelacije i preparcelacije“.

Koordinate temena UP2.6:

Br.	Y	X
269	6546160.12	4698440.42
270	6546169.05	4698449.88
271	6546179.82	4698460.39
272	6546188.41	4698467.14
273	6546193.12	4698469.36
274	6546198.00	4698470.38
275	6546207.86	4698470.04
339	6546203.94	4698480.68
340	6546191.78	4698481.61
341	6546189.48	4698477.53
342	6546182.16	4698474.50
343	6546169.51	4698463.94
344	6546158.66	4698456.58
345	6546154.53	4698452.17
346	6546156.59	4698445.94
347	6546208.06	4698480.00

Vidjeti grafički prilog Plan parcelacije i preparcelacije.

br parcel e	namjena parcele	povrsin a parcele	povrsin a pod objekto m	spratno sti	BRGP	broj smješta jnih jedinica	broj kreveta	indeks zauzet osti	indeks izgrađ enosti
2.6	OB- UREĐENA PLAŽA	644	145	S+P	290	4	12	0,23	0,45

#### 4. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I IZGRADNJU OBJEKATA

##### OPŠTI USLOVI

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona cjelina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaća.

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sljedeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno-higijenske i ostale neophodne sadržaje;
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaća iz mora.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m<sup>2</sup> po kupaću, u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Na 1000m<sup>2</sup> površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Na uređenim kupalištima na teritoriji Plana nije dozvoljena izgradnja stalnih objekata, osim gdje je to eksplicitno navedeno, već se sva izgradnja za potrebe funkcionisanja plaže tretira kao privremeni objekti i definiše godišnjim planom za postavljanje privremenih objekata.

Preporučuje sa da uređene plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline, moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuju kupanje na tom prostoru. Ovi dijelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

##### POSEBNI USLOVI

UP 2.6 (644m<sup>2</sup>) je po namjeni JAVNA.

Izrađena je od čvrstog materijala - betona.

Na parceli se nalaze izgrađeni objekti.

Normativna vrijednost kapacitiranja plaže je 4m<sup>2</sup> po kupaću.

##### POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Turistička izgradnja u zoni obale podrazumjeva specifični tip gradnje objekata koji se nalaze na parcelama namjenjenim uređenim plažama - kupalištima u urbanom dijelu priobalja Rosa.

Dozvoljena je izgradnja objekata, prema uslovima plana (jedini novoplanirani objekat je Ronilački centar).

Namjena ovih objekata je Turističko stanovanje - privatni smještaj i ugostiteljstvo.

Dozvoljena je prenamjena objekta i to isključivo iz namjene smještaja turista u namjenu ugostiteljstvo (i obrnuto).

Spratnost objekata je SU+ P, ukupna površina pod objektima je 145m<sup>2</sup>, ukupna BRGP objekata je 290.

Krov je kos, nagiba 1:2 do 1:3.

Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.

Fasada se izvodi od kamena ili malterisana bojena belo.

Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice i belveder.

Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne).

Spoljašnja stolarija bojena zeleno ili belo.

Otvori u prizemlju mogu biti ravni ili lučni.

Neophodno je poštovati suštinske principe arhitekture ovog podneblja:

- jednostavnost proporcije i forme
- prilagodjenost formi objekata topografiji terena
- prilagodjenost klimatskim uslovima
- upotreba autohtonih materijala i vegetacije

Opšte smjernice za materijalizaciju su:

- za urbanističke parcele u obuhvatu ovog planskog dokumenta neophodno je definisati potrebu izrade fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30%; ostali dio fasade trebao bi biti od maltera bijele boje ili svjetlijih pastelnih tonova;
- potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima;
- imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uredjenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena;
- imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije.

## 5. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Pravila građenja planirane spoljne infrastrukture:

- Nivelaciju novih pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda;
- Pješačke komunikacije su planirane na slobodnim površinama svuda duž obale kao veza malih plaža i vidikovaca sa okruženjem i putnim pravcima. Ove pješačke staze se trasiraju po slobodnom terenu prateći konfiguraciju, bez velikih građevinskih intervencija i od

tradicionalnih, autohtonih materijala. Preporučena širina staza je 2,5m a minimalna širina je 1,2m.

- Kućne vodovodne priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više stambenih jedinica u jednom objektu, ugraditi vodomjer posebno za svaku stambenu jedinicu.
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima kanalizacione infrastrukture, i mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove.
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda.
- Zabraniti izgradnju propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara.

Instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima.

## **6. USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi predmetnog prostora su veoma pogodni za korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa da te instalacije ne ugroze ambijentalne i pejzažne karakteristike okruženja.

## **6. MJERE ZAŠTITE KULTURNOG NASLEĐA**

Nema posebnih uslova u smislu zaštite kulturnog nasljeđa.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

## **7. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Osnovni zahtjevi sa stanovišta zaštite životne sredine su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj mjeri štite postojeći pejzaž i zelenilo – makiju;
- da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklimi, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu.

Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).

## 8. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

### GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Masivni vijenci Luštica pripadaju gornjokretacijskim krečnjacima i dolomitima složenim u antiklinalnom položaju.

### SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Uvidom u elaborat GUP Herceg Novi koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da predmetna zona pripada najvećim dijelom seizmičkoj zoni sa intenzitetom zemljotresa od IX stepeni MCS skale. U neposrednoj blizini lokacije nalaze se tereni gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine, što je potrebno definisati detaljnim istraživanjima.

Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za dalju razradu, tehnička rješenja i projektovanje.

Obzirom da se zona nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ( $EQA=0,17$  q za period do 50 god.), objekti moraju biti niski, razudjeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

### KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

**Maksimalna temperatura vazduha** ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul i avgust) oko 29°C, dok u najhladnijim (januar i februar), iznosi oko 13°C. Učestalost maksimalnih temperatura pokazuje da je koncentracija najviših dnevnih temperatura tokom avgusta.

**Minimalna temperatura vazduha** u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

**Opšti režim padavina** na Crnogorskom primorju odlikuje se maksimumom tokom zimskog i minimumom tokom ljetnjeg perioda godine. U ukupnoj godišnjoj količini padavina najveći doprinos imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji juni, juli i avgust sa svega oko 10%.

Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m<sup>2</sup>, mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m<sup>2</sup>. U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m<sup>2</sup>.

Prostorna raspodjela srednjih godišnjih količina padavina pokazuje relativno dobru homogenost u zoni neposredno uz more.

**Relativna vlažnost vazduha** pokazuje veoma stabilan hod tokom godine. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-maj-juni i septembar-oktobar), a minimum uglavnom tokom ljetnjeg perioda, u nekim slučajevima i tokom januara-februara.

**Srednja mjesečna vrijednost osunčavanja** iznosi za Herceg Novi 201,25 (max 327,7 u julu).

## 9. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ( Službeni list SFRJ br. 52/90.).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64.).

U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa izuzetno velikim požarnim opterećenjem.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar ( Sl. list SFRJ broj 30/91.).

## 10. OSTALI USLOVI

Neophodno je obezbjediti prilaze i upotrebu svih objekata i površina javnog korišćenja licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, broj 51/08).

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Proračune raditi na X (deseti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje ovih urbanističko-tehničkih uslova.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

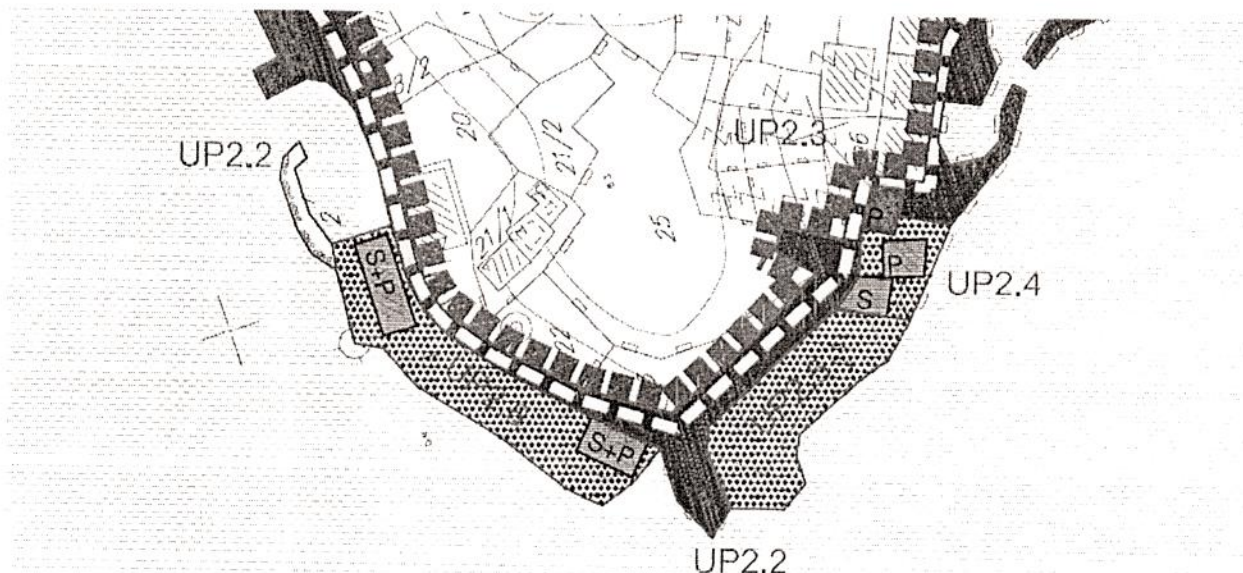
**NAPOMENA:** Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.



**POMOĆNIK MINISTRA**

**Branislav Gregović**

# Izvod iz plana namjene površina

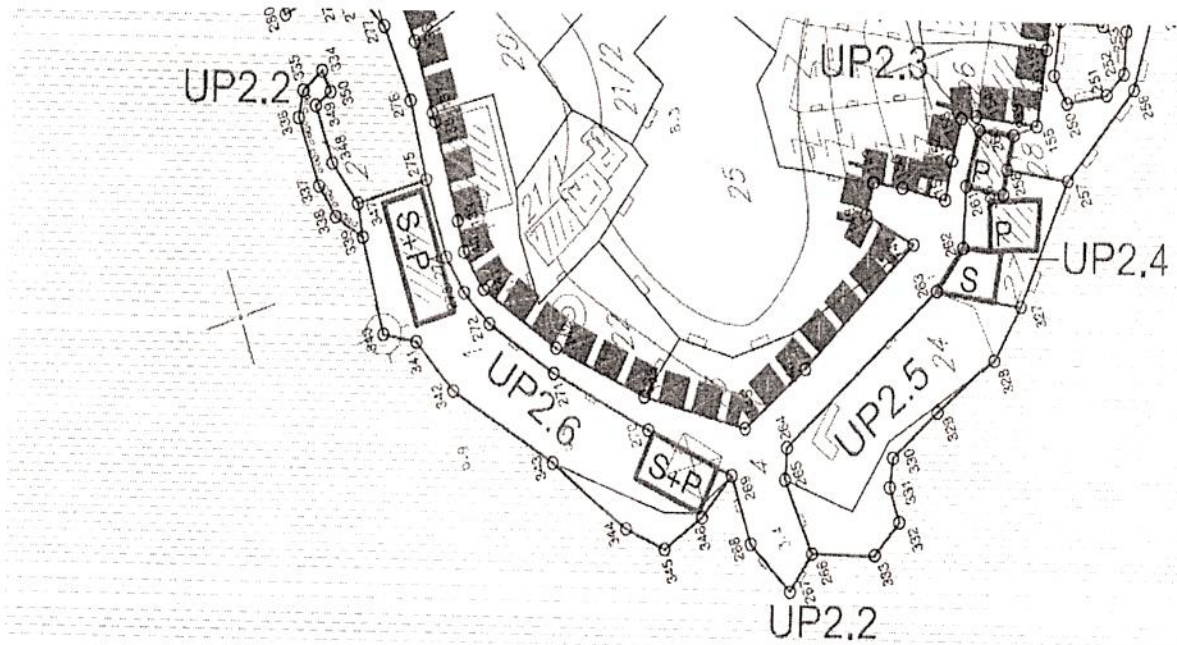


## LEGENDA


-  granica plana
-  granica turističkog kompleksa
-  urbanistička parcela
-  katastarska parcela
-  turlstička Izgradnja u zoni obale
-  uređena plaža - kupalište



Izvod iz plana parcelacije i preparcelacije



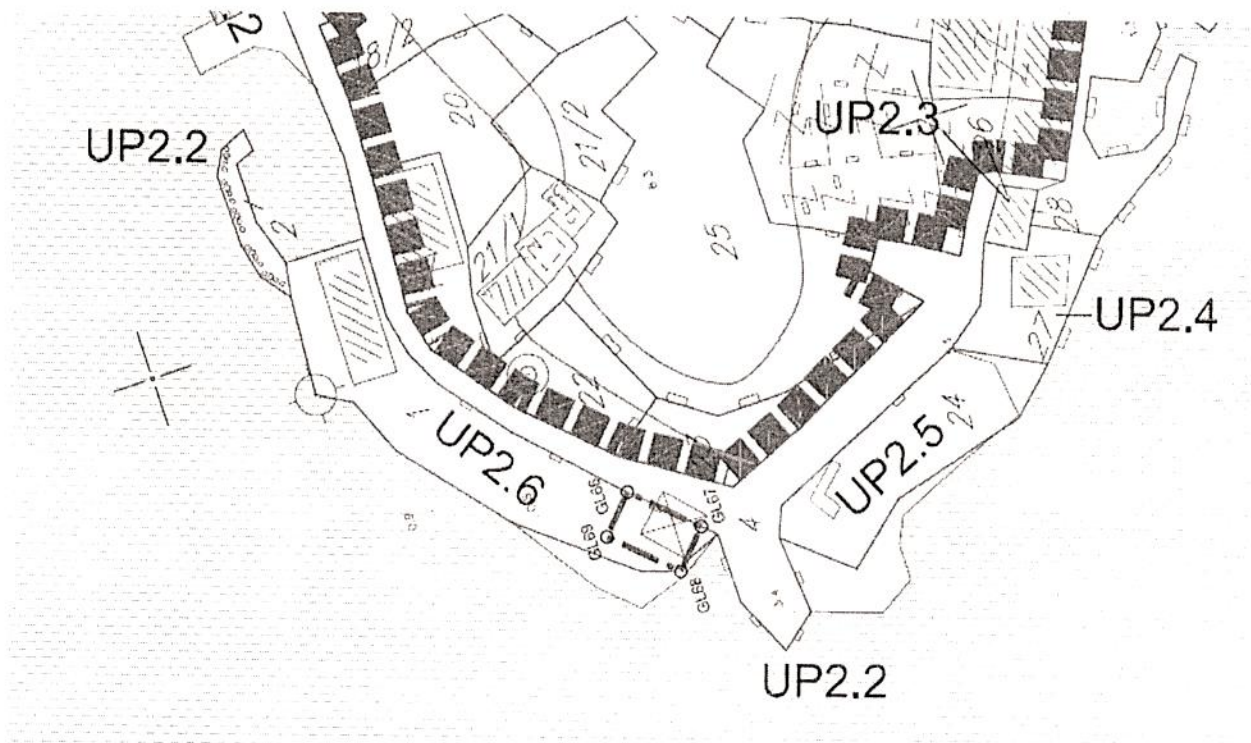
LEGENDA

-  granica plana
-  granica turističkog kompleksa
-  urbanistička parcela
-  katastarska parcela
-  objekt
-  pešačka staza u prirodi
-  uspinjača-lift
-  Jadransko more





Izvod iz plana saobraćaj sa regulacijom i nivelacijom

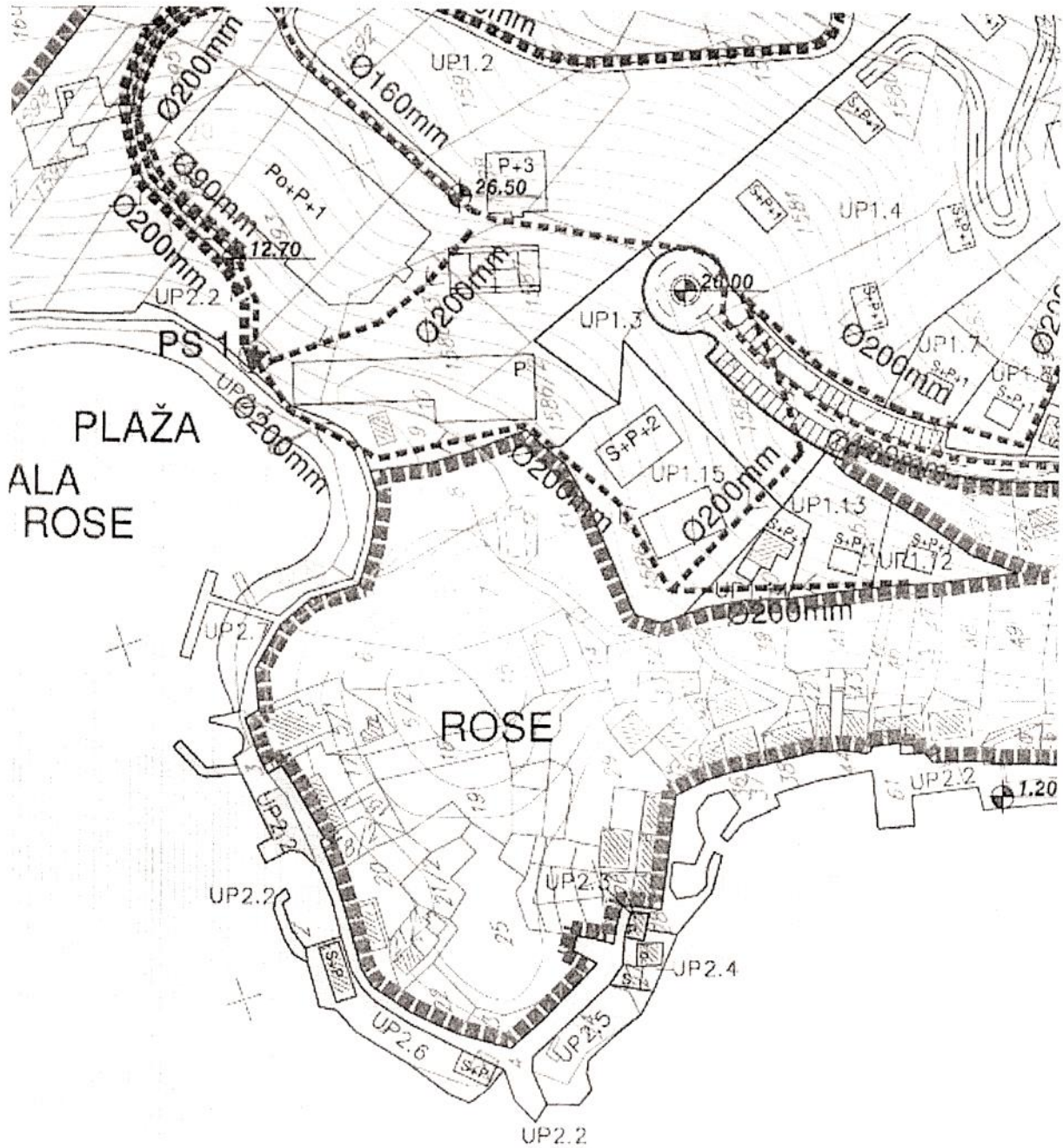


SAOBRAĆAJ

-  saobraćajnice
-  pešačka staza uz naselje
-  pešačke staze u prirodi
-  uspinjača
-  pristanište
-  privezište
-  parkiranje



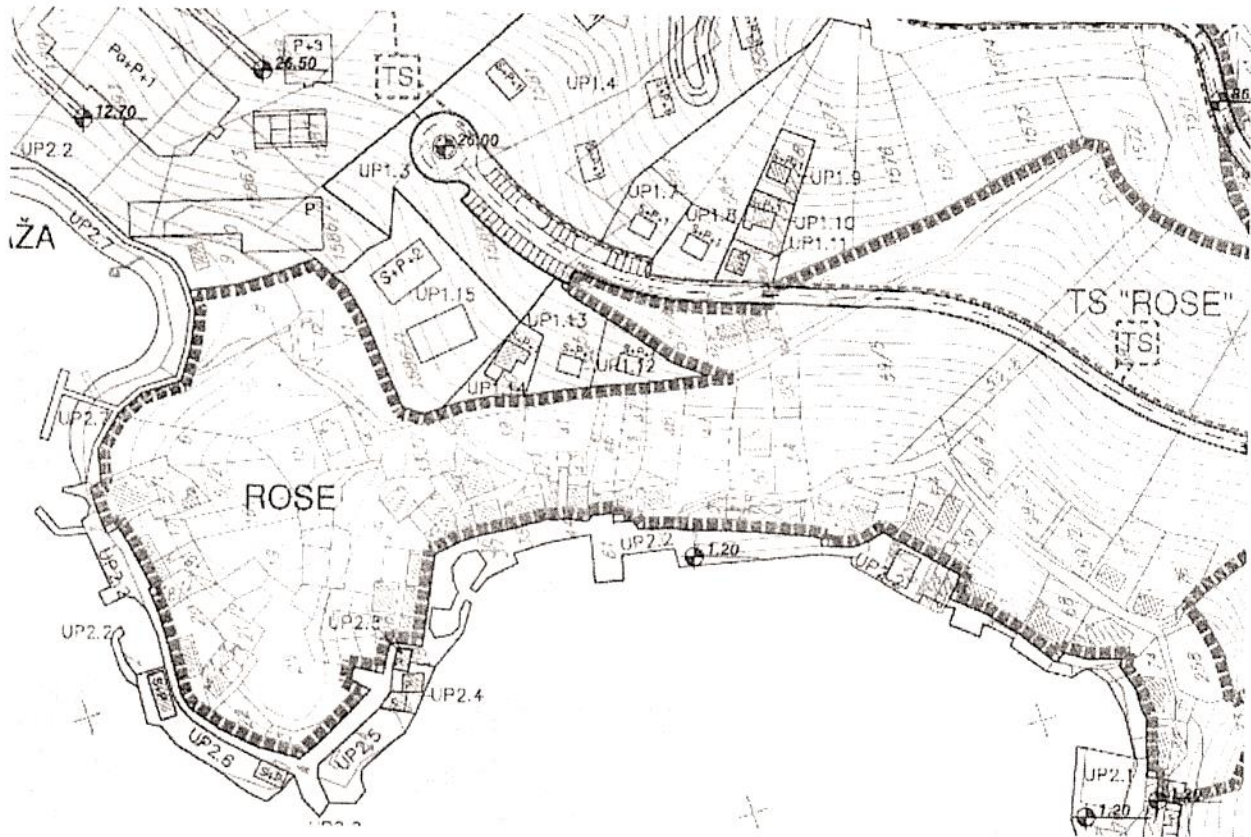
# Izvod iz plana hidrotehničkih instalacija




- |              |                              |
|--------------|------------------------------|
| VODOVOD      |                              |
| -----        | cjevovod I zone              |
| -----        | cjevovod II zone             |
| [R]          | rezervoar                    |
| -----        | dovodni cjevovod             |
| -----        | granica zona                 |
| [ ]          | objektl donje zone           |
| [ ]          | objektl gornje zone          |
| KANALIZACIJA |                              |
| -----        | kanalizacioni kolektor       |
| -----        | potisni cjevovod             |
| [▶]          | kanalizaciona pumpna stanica |



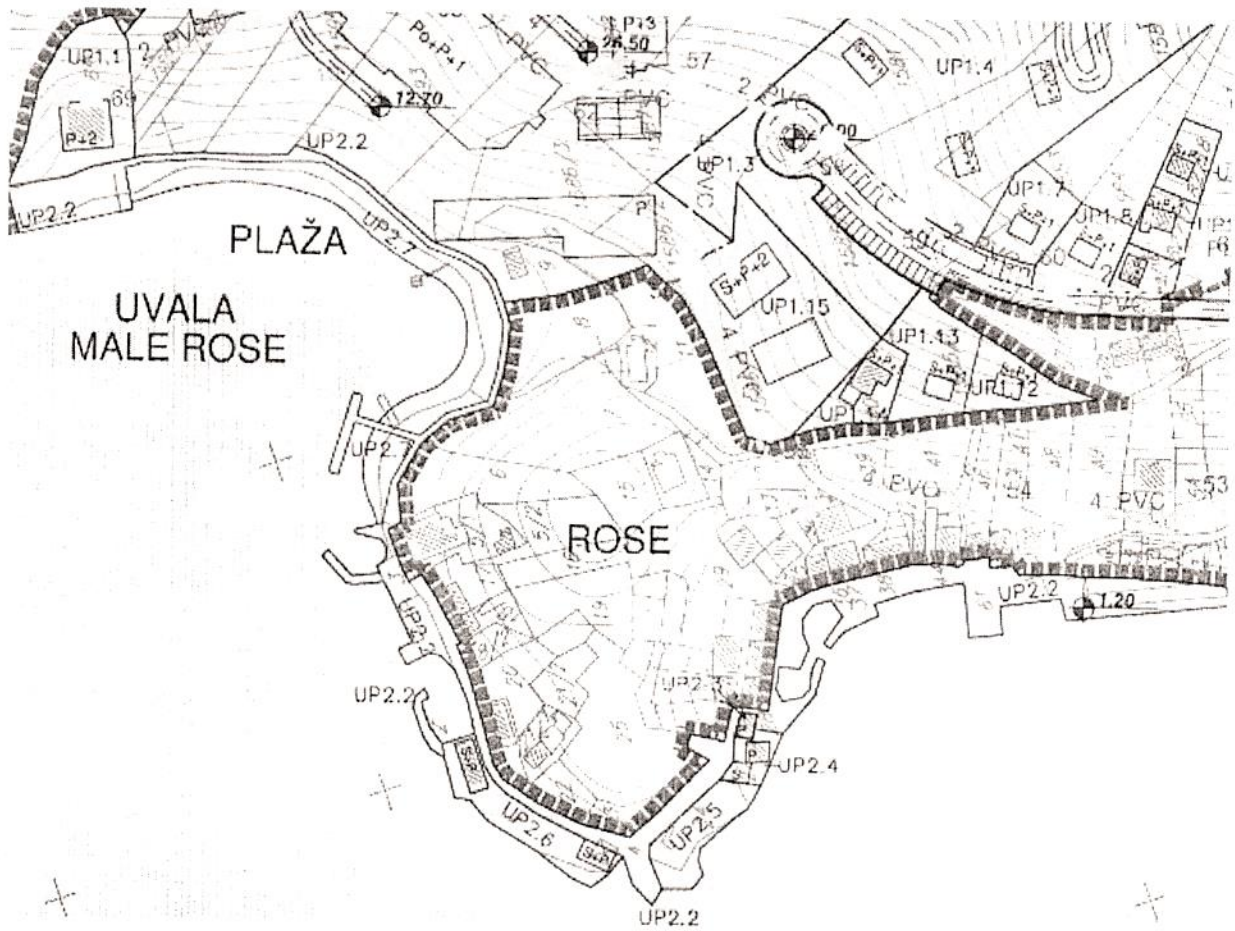
# Izvod iz plana elektroenergetskog snadbijevanja







-  TS postojeća TS 10/0,4 kV
-  TS planirana TS 10/0,4 kV (20/0,4 kV)
-  postojeći DV 10 kV
-  planirani KB vod 10(20) kV



## Izvod iz plana telekomunikacionih instalacija



-  izdvojeni pretplatnički stepen
-  kablovski razvodni ormaric, planirani
-  kablovski šaht - planirani
-  kablovska kanalizacija (Ø 100mm) planirana
- 1,2,3,...,34 broj planiranog TK okna
- 4, 2 PVC broj planiranih PVC cijevi 110mm
- TK59GM AAX2x0,4nm tip i kapacitet TK kabla - kabal u cijevi

