

Obrađivač:

**Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma**

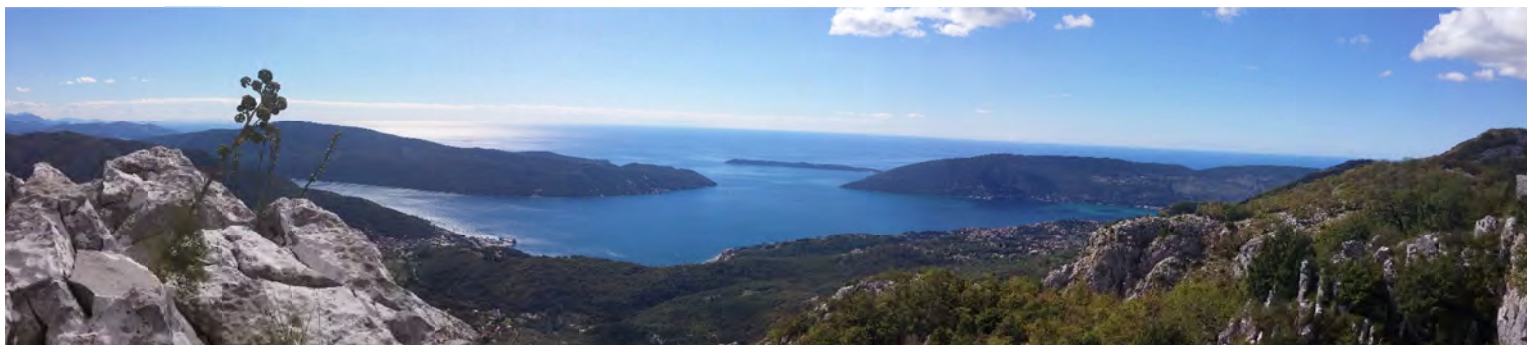


Naručilac:

Vlada Crne Gore

Rukovodilac :

Arh.Ranko Kovačević, dipl.ing.
Odluka o izradi:»Sl.list »CG, br. 10/22



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI



KNJIGA 5

NACRT PLANA izdvojene lokacije

Herceg Novi,
april, 2023. godine

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI

KNJIGA 5

NACRT PLANA
Izdvojene lokacije

Herceg Novi,
april, 2023. Godine

Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izdvojena područja i lokacije

PRVI DIO

Uslovi preuzeti iz osnovnog PUPa

Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izdvojena područja i lokacije

U ovom poglavlju dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu ovog plana za izdvojena područja i lokacije koji su dati osnovnim PUPom, ali nisu realizovani. U slučajevima promjenjenog koncepta ili potrebe za drugačijim prostornim rješenjima, planska rješenja za ova područja i lokacije podležu izmjenama, odnosno, mogu biti obrađeni kroz posebne urbanističke projekte.

Sadržaj urbanističko-tehničkih uslova određen je članom 55. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Radi praktičnosti primjene ovdje datih UTU, oni su podijeljeni na dva dijela: PRVI DIO čine opšti i posebni uslovi za blokove, zone, planske jedinice ili opštinu u cjelini, i DRUGI DIO koji čine pojedinačni uslovi za parcelu ili lokaciju.

Ovdje datim uslovima određeni su, prvenstveno, uslovi karakteristični za predmetnu lokaciju, tako da za sve uslove koji nisu navedeni primjenjuju se opšti uslovi dato u poglavlju **9. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA**

Za objekte koji se nalaze u zaštićenim područjima osim ovih uslova, neophodni su i uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Uređenje zelenih površina vrši se na osnovu opštih uslova, ako za predmetnu lokaciju nije drugačije utvrđeno.

UTU PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPa

LOKACIJA BR.1: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU DJEČIJEG VRTIĆA U ZELENICI	4
LOKACIJA BR.2: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ETNO SELA “VRBANJ”, “ŽUKOVICA” I “ŽLIJEBI”	5
LOKACIJA BR.3: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU POSLOVNOG CENTRA SA JAVNOM GARAŽOM NA LOKACIJI „TOPLA-ISPOD SEMAFORA“	6
LOKACIJA BR.4: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU STAMBENO-POSLOVNOG KOMPLEKSA NA LOKACIJI TOPALJSKA DUBRAVA	8
LOKACIJA BR.5: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU HOTELA „CARINE“ I JAVNE SAOBRAĆAJNICE NA LOKACIJI BIVŠEG KOMPLEKSA „PKB“ U BAOŠIĆIMA	10
LOKACIJA BR.6: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU KULTURNO-DUHOVNOG CENTRA NA VRBANJU	13
LOKACIJA BR.7: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE NA PODRUČJU „ZIRINE I“ I „ZIRINE II”	14
LOKACIJA BR.8: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE NA PODRUČJU „PODI VISTAS“	17
LOKACIJA BR.9: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA GRAĐENJE NA PODRUČJU „PORTO BONO“ NA LUŠTICI	20
LOKACIJA BR.10: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU “DOMA ZA STARA LICA”	27
LOKACIJA BR.11: URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI ZA SPORTSKI HOTEL U SOLILIMA	29
LOKACIJA BR.12: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG NASELJA U BAOŠIĆIMA	30
LOKACIJA BR.13: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKOG NASELJA NA TOPLOJ III	32
LOKACIJA BR.14: URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU KOMPLEKSA MJEŠOVITE NAMJENE I REKONSTRUKCIJU JAVNOG PUTA NA LOKACIJI “STARO IMANJE PAVLOVIĆA” U BAOŠIĆIMA	34

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.1: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju dječijeg vrtića u Zelenici

Na dijelu kat. parc. 751 KO Kuti u Zelenici, GUR-om Zelenika planirana je namjena *površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS) – dječiji vrtić*.

Osnovni sadržajni, funkcionalni i tehnički normativi regulisani su Pravilnikom Ministarstva, dok se ovim planom određuju posebna pravila i urbanistički uslovi :

- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći – složenog gabarita,
- Maksimalno dozvoljena spratnost: dvije nadzemne etaže (P+1) ;
- Površina parcele: min. 1.500m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: Iz = 0,3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti: li = 0,6;
- Normativ: 15 m²/djetetu
- Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije : min. 10m ;
- Materijalizaciju i oblikovanje vršiti uz upotrebu tradicionalnih I savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i kontekstu;
- Obavezno je ograđivanje parcele prema javnoj površini, zbog faktora bezbjednosti;
- Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu javnu površinu) vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje uz maksimalno očuvanje postojećeg kvalitetnog zelenog fonda;

Uslovi priklučenja na infrastrukturu izvode se po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa.

Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9-„Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.” Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu.

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.2: Urbanističko-tehnički uslovi za etno sela “Vrbanj”, “Žukovica” i “Žlijebi”

Unutar planskih cjelina 11-0 (Vrbanj-Kruševice-Sitnica-ostalo) i 13-0 (Kameno i Žlijebi-ostalo) u ruralnom ambijentu prepoznate su tri lokacije (“Vrbanj”, “Žukovica” i “Žlijebi”) za izgradnju etno sela-turističkih kompleksa objekata za pružanje usluga smještaja i pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Gradnja etno sela moguća je uz sledeće uslove:

- Minimalna površina lokacije za izgradnju etno sela je 3000m².
- Lokacija mora da ima saobraćajni pristup. Pristupna saobraćajnica sa parkingom bi trebala vizuelno da se odvoji zelenilom od centralnog dijela etno-sela (broj parking mjesta u skladu sa normativima);
- Lociranje objekata unutar kompleksa etno sela vršiti primarno na blagim padinama, objekte maksimalno prilagođavajući konfiguraciji terena i poštujući pravilo nesmetanog pogleda, dobrog osunčanja i dubokih vizura na predio. S tim u vezi, ne preporučuje se formiranje jedinstvenog platoa na kojem će biti lociran čitav kompleks. Takođe, nije dozvoljeno ni lociranje objekata na najvišim tačkama uzvišenja.
- Minimalni kapacitet etno sela je sedam smještajnih jedinica;
- Objekte planirati sa kapacitetom 2-4 ležaja, prema standardima za gradnju ove vrste objekata.
- Površina lokacije 100m²/turističkom ležaju
- Predloženi BGP 60-80m²/turističkom ležaju
- Maksimalna spratnost objekata: dvije nadzemne etaže;
- Maksimalni smještajni kapaciteti: 40 turističkih ležaja
- U okviru kompleksa dozvoljavaju se određeni prateći sadržaji: ulazni punt, info-punt sa prodajnim prostorom za suvenire i sl, ugostiteljski objekti, dječija igrališta, prodavnice, radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasleđa i tradicije, edukacija o prirodi i zaštiti prirode, štala/tor/ergela(udaljena od smještajnih jedinica), i drugi slični prostori i sadržaji.
- Objekte planirati u tradicionalnom i autentičnom stilu, koji odslikava kulturu i istorijsko nasljeđe tog podneblja.
- Koristiti tradicionalne materijale primjenjivane na objektima tradicionalnog graditeljstva okolnog područja.
- Fasade objekata u kompleksu treba da imaju neutralne boje, tako da dominira prirodan kolorit primjenjenih prirodnih materijala (kamena, drveta i dr.).
- Parter oblikovati tradicionalnim materijalima(kamene ploče i sl). Dozvoljeno je ograđivanje od suvomeđe sa autohtonim živicama ili “zelenom-živom” ogradom, a kapije se rade kao pune drvene ili od punog željeza jednostavne profilacije.
- Unutar zone gradnje maksimalno sačuvati prirodno zelenilo.
- Prostor opremiti adekvatnom turističkom signalizacijom od prirodnih materijala.
- Unutar kompleksa planirati dominantno pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdijevanje i dostavu.
- Svi objekti moraju imati pojedinačni uređaj za biološko prečišćavanje otpadne vode bez tretmana hemijskim dodacima u skladu sa EU normativima.

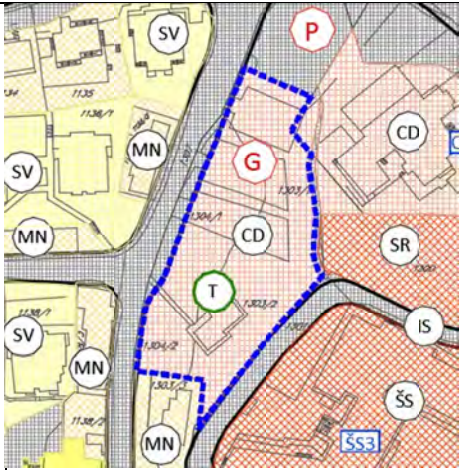
Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o veličini gabarita objekata, jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, što će se sve provjeriti i odobriti kroz idejno rješenje.

Prilikom izrade Idejnog rješenja za svako pojedinačno etno selo, u skladu sa navedenim uslovima, precizira se urbanistička parcelacija, daje tačan broj, dispozicija i orijentacija objekata, kapacitet odnosno broj korisnika, rješava interni pješački i mirujući saobraćaj, dispozicija pomoćnih objekata, pejzažno uređenje i uređenje partera i sl.

Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.3: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla-ispod semafora“


<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p> 	<p>U zahvatu GUR-a HN na području - Dio Planske jedinice „1.10“- „Topla I i II“, sa istočne strane ulice Mića Vavića nalazi se lokacija na kojoj se predviđa izgradnja poslovnog centra sa javnom garažom, u okviru planirane namjene centralnih djelatnosti (CD).</p> <p>U kontaktnom okruženju su površine planiranih mješovitih namjena, centralnih djelatnosti, stanovanja viših gustina, sporta i rekreacije, kao i značajni postojeći objekti društvenih djelatnosti (OŠ „Dašo Pavičić“ i Uprava policije CB Herceg Novi).</p> <p>Lokaciju čini jedna urbanistička parcela koja se formira unutar grafički prikazane granice, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom.</p> <p>Glavni prilaz lokaciji se predviđa iz ulice Mića Vavića, sa novoplanirane prilazne saobraćajne trake.</p>	
<p>Namjena parcele/lokacije</p>	<p>Površine CENTRALNIH DJELATNOSTI „CD“:</p> <p>Na formiranoj urbanističkoj parceli dozvoljava se izgradnja jednog složenog objekta namijenjenog smještaju centralnih -poslovnih, komercijalnih, trgovačkih i uslužnih djelatnosti sa javnom garažom.</p> <p>Ostale slobodne površine na parceli: prilazi, staze, zelenilo, trgovci, skverovi i sl.</p>	<p>Obavezni sadržaji u okviru objekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Javna garaža i parkinzi za smještaj vozila stanara “Tople 1”, korisnika poslovnog centra, posjetilaca i zaposlenih, za min.250 vozila; - Poslovni, komercijalni, trgovački, ugostiteljski sadržaji; - Javni prostori (trgovci, skverovi, javno zelenilo i sl.); - Administrativni prostori <p>Dozvoljene kompatibilne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stambene jedinice i/ili turistički apartmani (predviđeno na višim etažama); - Sadržaji za kulturno umjetnička društva; - Prostor za MZ Topla; - Zelena pijaca; - Multifunkcionalne sale; - Sadržaji kulture i društvenih djelatnosti; - Objekti i mreže infrastrukture.
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanistička parcela se prikazuje koordinatama graničnih tačaka, a formira prema ažuriranoj katastarskoj podlozi, u okviru granice zone koja je grafički prikazana na slici 1; - Orijentaciona površina urbanističke parcele: 3.852 m² - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površinu urbanističke parcele. 	
<p>Regulacija</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Međusobna udaljenost građevinske linije objekta (GL1) i regulacione linije (RL): <ul style="list-style-type: none"> - prema ulici Mića Vavića: min. 10,00 m - prema prilaznoj ulici koja vodi do Osnovne škole, sa istočne strane lokacije : min. 5,00 m - prema parkingu sa sjeverne strane lokacije : min. 5,00 m - Ostale građevinske linije objekta (GL0, GL1 i GL2): određuju se prema opštim pravilima 	
<p>Nivelacija</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Etaže objekta uskladiti sa kotama niveleta postojećih ulica, - Maksimalna visinska kota: maksimalna kota ravnog krova objekta ne smije da pređe najvišu kotu nivelete prilaznog puta uz Osnovnu školu - Broj podrumskih etaža planirati vodeći računa o regulaciji korita Ljutog potoka i svim prirodnim, hidrogeološkim i seizmičkim uslovima, kao i ograničenjima na lokaciji. 	
<p>Urbanistički parametri, kapacitet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Max.dozvoljena spratnost: 4 nadzemne etaže(P+3 ili Su+P+2) + 1 ili više podzemnih etaža (podruma); u sjevernom dijelu objekat prema semaforu i objektu MUP-a: 7 nadzemnih etaža(P+6 ili Su+P+5), uvučenog gabarita u odnosu na objekat MUP-a. - Maksimalni indeks izgrađenosti: Ii = 3.0; 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Maksimalni indeks zauzetosti: Iz = 0.6;
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	<ul style="list-style-type: none"> - Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći - složenog gabarita, sa obaveznim stepenovanjem volumena objekta I uklapanjem u postojeću morfologiju i nagib terena. Objekat je potrebno arhitektonski i oblikovno uskladiti sa ambijentom; - Materijalizaciju i oblikovanje objekta vršiti uz upotrebu savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i urbanom kontekstu; - Krov: ravan, prohodan, ozelenjen; - Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata; - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema javnoj površini ;
Elementi pejzažnog uređenja	<ul style="list-style-type: none"> - Obavezno je ozelenjavanje ravnih krovova objekta, u funkciji stvaranja pristupnih platoa (za stambeni I poslovni dio objekta, za pješačku komunikaciju na potezu Škola-semafori I bolje integrisanje pristupne saobraćajnice kod škole sa platoom koji ujedno čini i krov poslovnog dijela objekta); - Ozelenjavanje parcele uz ulicu (ili drugu javnu površinu) vršiti drvoredom, reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama prema konceptu parkovskog zelenila; - Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;
Parametri za parkiranje /garažiranje	<ul style="list-style-type: none"> - min.broj parking mjesta za stanovnike Topla 1 tj. stalne korisnike: 150 - min.broj parking mjesta za korisnike objekta: 100, uz korekcije u zavisnosti od predviđenih sadržaja u okviru namjene centralnih djelatnosti, prema normativima: <ul style="list-style-type: none"> - Tržni centar: 1PM/55 m2 BRGP; - Restorani, kafići: 1PM/4-8 stolica; - Poslovni objekti: 1PM/60 m2 BRGP; - Stanovanje: 1,3PM/1 stan; - Banke: 1PM/50 m2 BRGP; - Pošte: 1PM/40-60 m2 BRGP; - Administrativne ustanove: 1PM/70 m2 BRGP - garažiranje je moguće predvidjeti u svim etažama , ali tako da ostali sadržaji u okviru centralnih djelatnosti budu lako dostupni korisnicima prostora; - ukoliko je garažiranje zastupljeno u podrumskim etažama I/ili suterenskoj etaži, ova površina ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti I izgrađenosti
Uslovi za infrastrukturno opremanje	<ul style="list-style-type: none"> - uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjernicama PUP-a, odnosno GUR-a HN, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa;
Ostali uslovi	<ul style="list-style-type: none"> - Ukoliko se izgradnjom objekta utiče na promjene u vodnom režimu (izmiještanje postojećeg korita Ljutog potoka), neophodno je sprovesti zakonom propisanu proceduru; - Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9-„Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.“ Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu. <p>-Nije dozvoljena fazna gradnja objekta</p>

Tabela 124: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla-ispod semafora“

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.4: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa na lokaciji Topaljska Dubrava

<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p>Slika 1</p>	<p>Predmetna lokacija nalazi se na Topli 2, iznad Magistrale na udaljenosti cca 200m od semafora a obuhvata kat. parcele : 1085/1, 1085/2, 1085/3, 1085/4, 1086/3 , 1086/4, 1086/9, 1086/10, 1086/13 i 1086/14 sve K.O. Topla. Ukupna površina lokacije je cca 11.009,60m2.</p> <p>Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentomi, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određuje se granice urbanističkih parcela za izgradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata kao i rekonstrukciju postojeća tri objekta i pejzažno uređenje –PU.</p> <p>Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje –PU).</p>
<p>Namjene unutar lokacije</p>	<p>Mješovita namjena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovanje - poslovanje 	<p>Dozvoljene - kompatibilne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - površine komunalne i ostale infrastrukture-IO - površine za pejzažno uređenje -PU.
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<p>Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačkaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi I idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks I istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Površine urbanističkih parcela: 400-4500m2 - Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU.) - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela. 	
<p>Posebni uslovi za izgradnju stambenih, stanbeno-poslovnih I poslovnih objekata</p>	<p>Posebni uslovi za izgradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tip osnovnih objekata: slobodnostojeći, ugrađeni ili poluugrađeni objekti ; - U poslovnim objektima i u djelovima stambeno-poslovnih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i to: usluge, trgovina, ugostiteljstvo, zdravstvene usluge, sportsko-rekreativne i socijalne usluge, malu privredu sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. - U okviru stanovanja učešće poslovanja (kompatibilne djelatnosti koje prate stanovanje) može biti max 50%. - U okviru urbanističkih parcela mogu se graditi pomoćni objekti : bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, otvoreni šankovi igrališta za djecu I sl. - U okviru urbanističkih parcela obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcela za ozelenjavanje. <p>Urbanistički parametri, kapaciteti:</p> <p>Za urbanističke parcele 400-1000m2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalni indeks izgrađenosti li : 1.6 - Maksimalni indeks zauzetosti Iz : 0.40 - Maksimalna dozvoljena spratnost pet nadzemnih etaža (Su+P+3)-suterenska etaža za garažiranje. 	

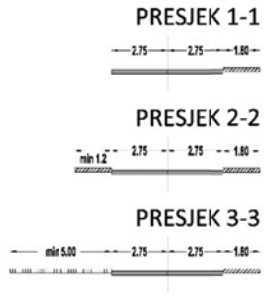
	<p>- Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje.</p> <p>Za urbanističke parcele 1000-4500m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalni indeks izgrađenosti li : 1.6 - Maksimalni indeks zauzetosti Iz : 0.30 (Izuzetno 0.60 na nivou suterena u slučaju da se na urbanističkoj parceli planira poslovanje u suterenskoj etaži a dio krova te etaže koristi kao terasa u okviru pejzažnog uređenja) - Maksimalna dozvoljena spratnost sedam nadzemnih etaža (Su+P+5 ili P+6) i max. dvije podzemne etaže <p>Regulacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Međusobna udaljenost građevinske GL i regulacione linije (RL) : 5 m - Minimalna udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 3,5m. <p>Nivelacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. - Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima maksimalno dozvoljene visine do 3,00m (optimalno 2,00m) uz preporuku oblaganja kamemom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. <p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. - Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru naselja i okruženja, kao i namjeni objekta. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. - Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju. <p>Elementi pejzažnog uređenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi. - Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u objekat. <p>Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kolski pristup obezbijediti sa postojećih obodnih javnih saobraćajnica. Ukoliko se za to ukaže potreba moguće je u okviru lokacije planirati novu kolsko pješačku saobraćajnicu. U sklopu uređenja terena urbanističkih parcela planirati interne kolske i pješačke komunikacije. - Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativima: za stanovanje 1,3 pm /stanu, a za poslovanje zavisno od vrste poslovanja predvidjeti potreban broj parking mjesta (Poslovanje i administracija: 1pm/60m² BRGP; Tržni centri: 1pm/55m² BRGP; Ugostiteljstvo: 1pm/4-8 stolica; Ostalo: prema važećim standardima i normativima.)
Posebni uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata	<p>Posebni uslovi za rekonstrukciju postojećih objekata</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moguća je rekonstrukcija postojećih objekata i nadogradnja nad poistojećim gabaritom jedne dodatne etaže (nije dozvoljena bočna dogradnja) ukoliko se mogu ispoštovati indeks zauzetosti Iz i indeks izgrađenosti li: <ul style="list-style-type: none"> • Za urbanističke parcele od 400 - 650m² indeks zauzetosti Iz =0,4 indeks izgrađenosti li=1,6 , nadogradnja jedne dodatne etaže do max spratnosti 4 nadzemne etaže (Su+P+2, P+3). Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele po normativu 1 pm /stan. • Za (jednu) urbanističku parcelu do 2000m² indeks zauzetosti Iz =0,3 indeks izgrađenosti li=2,0 , moguća je nadogradnja jedne dodatne etaže do max spratnosti 8 nadzemnih etaža (Su+P+6) uz uslove provjere statičke održivosti objekta sa dogradnjom, izradu elaborat geotehničkih i seizmičkih uslova, kao i provjere vizuelnog uticaja na kulturnu baštinu i prirodne vrijednosti prostora kroz Studiju vizuelnog uticaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom i u garaži unutar objekta po normativima: za stanovanje 1,3 pm /stan, za poslovanje 1pm/60m² BRGP.
Uslovi za infrastrukturno opremanje	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p>
Ostali uslovi	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.“ Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine“, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>

Tabela 126: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa na lokaciji Topaljska Dubrava

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.5: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju hotela „Carine“ i javne saobraćajnice na lokaciji bivšeg kompleksa „PKB“ u Baošićima

<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p>Slika 1</p>	<p>Predmetna lokacija nalazi se u centralnom dijelu naselja Baošići između Jadranske magistrale i priobalnog puta, a obuhvata kat. parcele 414/1, 414/2, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, sve K.O. Baošići, odnosno prostor unutar grafički prikazane granice (slika1).</p> <p>Unutar grafički prikazane granice lokacije, a skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određiće se granice urbanističke parcele za izgradnju hotela i javne kolske saobraćajnice koja će povezati priobalni put i Jadransku magistralu.</p> <p>Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU).</p>
<p>Namjene unutar lokacije</p>	<p>Osnovne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Površine ZA TURIZAM-„T1“ (HOTELI) - Površine SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE- „DS“ (DRUMSKI SAOBRAĆAJ) 	<p>Dozvoljene - kompatibilne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - površine komunalne i ostale infrastrukture-IO - površine za pejzažno uređenje -PU.
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<p>Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli prostor unutar grafički prikazane granice. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalna površina urbanističke parcele za izgradnju hotela: 27.088,00 m² - Minimalna površina za izgradnju dvosmjerne javne saobraćajnice sa obostranim trotoarom odnosno površina saobraćajne infrastrukture je 2412,00 m²; - Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU.) - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela. 	
<p>Posebni uslovi za izgradnju hotela na lokaciji</p>	<p>Uslovi u pogledu namjena površina za urbanističku parcelu hotela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u okviru urbanističke parcele namjene T1 je moguća izgradnja osnovnog objekta hotela sa „vilama“ ili depadansima; - Udio smještanih 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 30%. - Planirana kategorija hotela je 4* - Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, u cilju podizanja kvaliteta turističke ponude unutar urbanističke parcele mogući su i: <ul style="list-style-type: none"> ▪ objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih, zabavnih i uslužnih djelatnosti, te sporta i rekreacije; ▪ objekti i mreže infrastrukture. - Cca 30% parcele mora biti namijenjeno za zelenilo, 20% za sport i rekreaciju (bazeni i sl.) i 20% za manipulativne površine. - Hotel ne treba da funkcioniše kao "zatvoreni objekat" namijenjen samo svojim gostima već treba da ostvari vezu sa okruženjem, šetalištem uz more i stanovnicima i turistima koji borave u mjestu. U tom pravcu predlaže se organizacija komercijalnih sadržaja na koti obalnog šetališta. - u okviru urbanističke parcele moгу se graditi i pomoćni objekti: bazeni, fontane, nadstrešnice, otvoreni šankovi i sl. - Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili hotelski apartmani. Smještajne jedinice su sa visokim nivoom komfora i usluge. - Dopunske sadržaje obezbijediti u rangu hotela od četiri zvjezdice (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, bazeni, zabavni sadržaji, šoping, konferencijske sale i sl.). 	

	<p>Urbanistički parametri, kapacitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksimalni indeks izgrađenosti: 2.0 - indeks pokrivenosti: 0.35-0.40 - maksimalna spratnost osnovnog objekta hotela: 7 nadzemnih etaža (moguća je i izgradnja 1 podzemne tj. podrumске etaže za garažiranje ili tehničke prostorije) - Maksimalni broj ležaja je 700; - Prosječna BRGP po jednom ležaju je 80m² (za kategoriju 4*) - Otvoreni bazeni i sportski tereni se obračunavaju na način da 20% njihove površine ulazi u obračun indexa izgrađenosti i indexa zauzetosti. - Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje. <p>Regulacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Međusobna udaljenost GL1 i regulacione linije (RL) prema priobalnoj saobraćajnici je min 10m, prema Jadranskoj magistrali min 25m, a prema bočnoj prilaznoj saobraćajnici koja se planira min 5m. - Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 0, GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekata, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene (objekti se postavljaju na ili iza građevinskih linija) - Min. udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 3m. <p>Nivelacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. - Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 2,00m. <p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. - Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. - Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju. <p>Elementi pejzažnog uređenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prema Jadranskoj magistrali preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju tj, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Ostalim granicama parcele, naročito prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi. - Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u objekat. - Naročito je važan izgled zelene površine na prilazu glavnom objektu hotela kao i ozelenjavanje njegove ulazne zone. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne atraktivnost samih objekata ispred kojih se nalaze kao i njihove namjene. <p>Pristup i Parametri za parkiranje /garažiranje</p> <ul style="list-style-type: none"> - Glavni kolski pristup obezbijediti sa planirane bočne javne saobraćajnice koja povezuje priobalni put i magistralu, a u sklopu uređenja terena urbanističke parcele planirati interne kolske i pješačke komunikacije. - Nije dozvoljen direktan kolski prilaz objektima hotela sa magistralnog puta niti sa priobalne saobraćajnice. - Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbjedi u okviru parcele hotela, <p>Ostali uslovi</p> <p>U fazi izrade Idejnog rješenja obavezno izraditi Studiju vizuelnog uticaja.</p>
<p>Posebni uslovi za izgradnju javne saobraćajnice</p>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1;"> <p>Tehnički i drugi uslovi za izgradnju javnog puta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unutar lokacije planirano je povezivanje okolnih postojećih saobraćajnica novom saobraćajnicom. - Planirana kolaska saobraćajnica treba da poveže magistralni i priobalni put i omogući pristup sadržajima hotela sa jedne ili više pozicija. - Novoplanirana ulica je za dvosmjerni saobraćaj sa dvije kolovozne trake i sa jednostranom ili dvostranom pješačkom stazom (po mogućnosti planirati obostrane pješačke staze-trotoare). - Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnice dati su na slici 2 i podrazumjevaju: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Širina jedne kolovozne trake je 2,75m; ▪ Najmanja širina jednostranog trotoara je 1,8m (presjek 1-1); </div> </div>

	slika 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Za dvostrani trotoar: najmanja širina sa jedne strane je 1,8m, a sa druge min 1,2m (presjek 2-2); ▪ Uz ulicu je moguće planirati i javna parking mjesta (presjek 3-3); - Trasu saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica. - Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica projektovati s obzirom na očekivano saobraćajno opterećenje. Za mjerodavno vozilo usvojiti teretno dostavno vozilo manje, i povremeno veće nosivosti. - Odvodnjavanje saobraćajnih površina rješavati atmosferskom kanalizacijom slobodnim površinskim padom. - Planirana saobraćajnica je pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 30 km/h unutar na ulaznim krakovima. - Planirani su trotoari u cilju adekvatnog pješačkog povezivanja zone iznad magistrale sa obalom. -
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjericama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa.	
Ostali uslovi	Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“.	

Tabela 127: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju hotela „Carine“ i javne saobraćajnice na lokaciji bivšeg kompleksa „PKB“ u Baošićima

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.6: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju


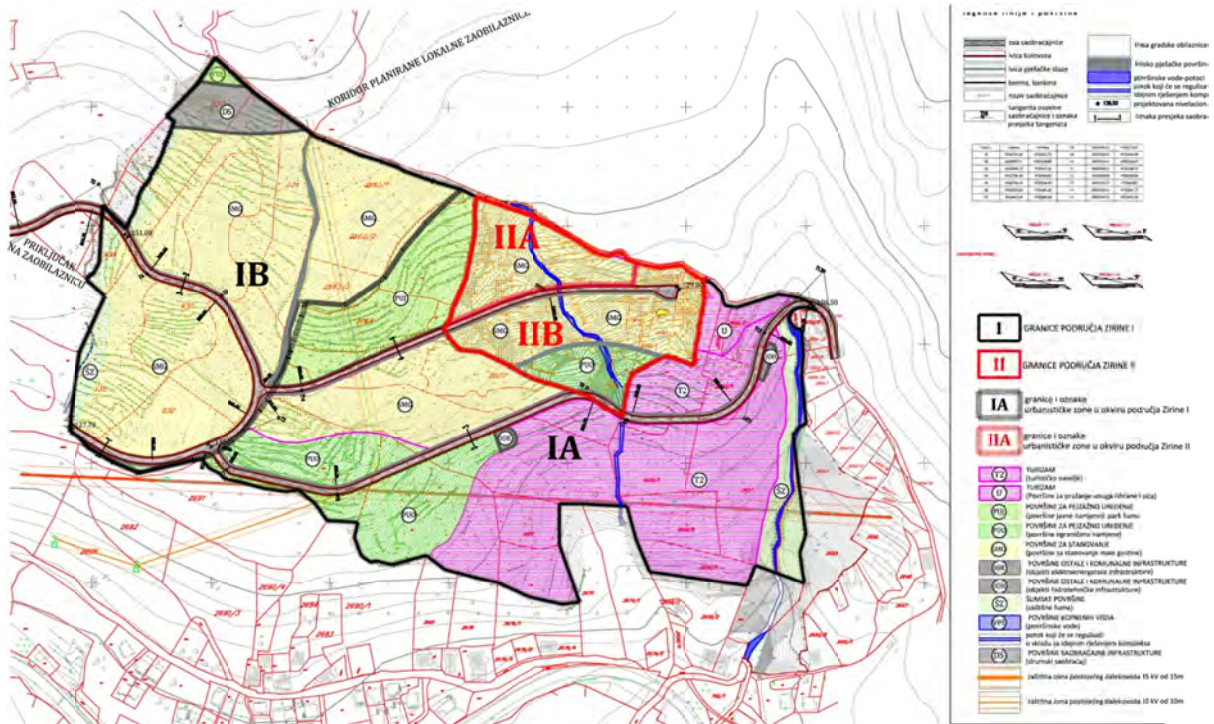
<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p style="text-align: center;">Slika 1</p>	<p>Lokacija kompleksa Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju obuhvata kat. parc. 195,196,197,198 i 199 K.O. Kruševice, odnosno prostor unutar grafički prikazane granice u naselju Vrbanj (slika1).</p> <p>Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određiće se granice urbanističkih parcela za izgradnju pojedinačnih objekata unutar kompleksa..</p>
<p>Namjena površina i sadržaji</p>	<p>Osnovna namjena kompleksa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Površine ZA CENTRALNE DJELATNOSTI (CD) 	<p>Dozvoljene - kompatibilne namjene i sadržaji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vjerski objekti, objekti kulture i objekti uprave • Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista • Stambeni objekti i poslovni apartmani • Objekti i mreže infrastrukture tj. površine ostale infrastrukture • Parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca • Površine za pejzažno uređenje
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granica kompleksa grafički prikazanih na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks I istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. - Prilaz kompleksu obezbijediti sa planiranog puta duž istočne strane lokacije koji se nastavlja iz pravca kompleksa "Dobar Sat", a u okviru kompleksa planirati interne kolske i pješačke veze. - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela. 	
<p>Posebni uslovi za izgradnju objekata</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Uslovi za izgradnju vjerskog objekta-hrama: <ul style="list-style-type: none"> • Vjerski objekat planirati na južnom dijelu lokacije, na prirodnom uzvišenju • Spratnost: prizemlje+sprat+zvonik koji ima više nivoa (visina prizemlja i drugih nivoa u skladu sa namjenom objekta) • gabarit objekta: razučeni gabarit krstaste forme, maksimalnih dimenzija 17,2m x7,0m • posebnu pažnju obratiti na adekvatno oblikovanje objekta, uređenje terena i zelenih površina oko objekta - Uslovi za izgradnju hotela: <ul style="list-style-type: none"> • Hotel planirati u sjevernom dijelu lokacije • Max kapacitet 25 ležaja (10 soba) • Max BRGP objekta 550m² • Max spratnost: (Po ili Su)+ P+2 - Uslovi za izgradnju crkvenog doma: <ul style="list-style-type: none"> • Crkveni dom-objekat za smještaj hodočasnika u posjeti i svještenstva planirati na zapadnom, najnižem dijelu lokacije • Max spratnost: dvije nadzemne etaže • Okvirna dimenzija gabarita: 8,5m u 16,5m 	
<p>Uslovi za infrastrukturno opremanje</p>	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa.</p>	
<p>Ostali uslovi</p>	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.“ Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine“, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>	

Tabela 128: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju Kulturno-duhovnog centra na Vrbanju

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.7: Urbanističko-tehnički uslovi za građenje na području „Zirine I“ i „Zirine II“



Slika 52: Planirane namjene na području Zirine I i Zirine II

▪ Granice područja

Područje „Zirine I“ obuhata kat. parc. 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, sve KO Trebesin i kat. parc. 2654/21, 2655/1-2, 2656/1-2, 2657, 2658/1, 2658/7-8, 2659, 2662, 2663/1-3, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673 i dio 2646 sve KO Topla, odnosno prostor unutar grafički prikazane granice na priloženoj slici, ukupne površine od cca 14,6ha.

Područje „Zirine II“ obuhata kat. parc. 2660/1-7 i 2661/1-2, sve KO Topla, odnosno prostor unutar grafički prikazane granice priloženoj slici, ukupne površine od cca 2,3ha.

Unutar grafički prikazanih granica namjena površina, a u skladu sa posebnim pravilima parcelacije, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjima za svaku od urbanističkih zona određuje se i granice urbanističkih parcela za pretežne-dominantne namjene i dozvoljene-kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU).

Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjima u okviru granica područja prema priloženoj slici. Prilikom izrade idejnih rješenja za urbanističke zone, precizira se urbanistička parcelacija, daje tačan broj, kapacitet, dispozicija i orijentacija objekata na urbanističkim parcelama. Dato rješenje saobraćajne infastrukture je obavezujuće prilikom izrade idejnih rješenja. Da bi proces realizacije planskog rješenja započeo, prva faza realizacije je pribavljanje i opremanje zemljišta u smislu izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture, čime bi se aktivirale sve nedostupne lokacije.

Područje „Zirine I“ obuhvata:

- **Urbanističku zonu „IA“**- u središnjem dijelu područja Zirine I sa namjenom "turističko naselje - T2" ("mixed used resort") i namjenom "stanovanje malih gustina -SMG ";
- **Urbanističku zonu „IB“**- u zapadnom dijelu područja Zirine I, sa pretežnom namjenom "stanovanje malih gustina -SMG ";

Područje „Zirine II“ obuhvata:

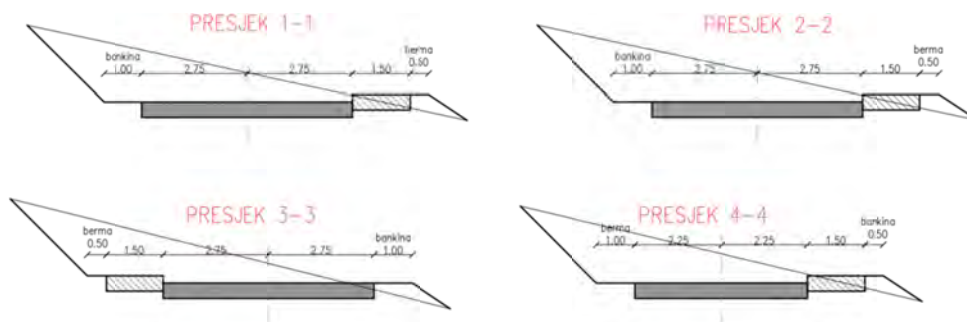
- **Urbanističku zonu „IIA“**- u gornjem-sjevernoj dijelu područja Zirine II sa pretežnom namjenom "stanovanje malih gustina -SMG ";
- **Urbanističku zonu „IIB“**- u središnjem dijelu područja Zirine 2 sa pretežnom namjenom "stanovanje malih gustina -SMG " sa površinama za pejzažno uređenje;

▪ Saobraćajno rješenje

Prilaz lokacijama unutar područja planiran je sa strane gornje Tople, saobraćajnicom (Ulica 1) koja ide preko „Babinog“ potoka, prolazi kroz središnji dio Zirina i priključuje se na planiranu lokalnu zaobilaznicu malo izvan zahvata ovog područja. Od ove saobraćajnice, odvaja se i druga (Ulica 2) koja primarno vodi do Zirina II. Sjeverni dio područja Zirine I zahvata trasa planirane lokalne zaobilaznice, a u južnom dijelu odvaja se saobraćajni krak koji bi se dalje nastavljao prema zapadu (pri detaljnoj razradi za kontaktnu zonu)

Točka o	Easting	Northing	08	6542906.26	4702273.83
01	6542741.94	4702292.72	09	6543116.69	4702364.09
02	6542857.17	4702338.69	10	6543150.41	4702336.67
03	6542808.73	4702441.22	11	6543249.07	4702338.15
04	6542746.43	4702459.62	12	6543265.88	4702409.54
05	6542706.04	4702534.43	13	6543315.23	470246192
06	6542630.60	4702486.36	14	6542876.50	4702361.73
07	6542813.39	4702294.69	15	6543079.72	4702447.00

Slika 53: Tjemena krivina planiranih saobraćajnica



Slika 54: Karakteristični presjeci planiranih saobraćajnica

▪ Posebni uslovi i pravila za Urbanističku zonu „IA“

U ovoj zoni planirana je izgradnja kompleksa turističkog naselja koje funkcioniše kao mješoviti rizort ("mixed used resort"), a posebno je izvojen i prostor za izgradnju objekata elektroenergetske infrastrukture (IOE) i hidrotehničke infrastrukture (IOH). Uz postojeće vodotokove (na krajnjem istoku i na krajnjem zapadu ovog područja) predviđene su zone šumskih površina-zaštitnih šuma (ŠZ) koje imaju zaštitni karakter uz prirodna korita bujičnih vodotokova.

Unutar kompleksa mješovitog rizorta, smještajni kapaciteti planiraju se u okviru različitih građevinskih cjelina i to u sklopu osnovnih objekata kompleksa u kojima su, pored smještajnih predviđeni i brojni prateći kompatibilni sadržaji, kao i u sklopu vila, bungalova ili depadansa, koji imaju samo planirane smještajne jedinice. Pored toga na sjevero-istočnoj strani kompleksa planirana je izgradnja ugostiteljskog objekata za

pružanja usluga ishrane i pića, u južnom dijelu kompleksa (gdje su postojeći maslinjaci) u okviru površina za pejzažno uređenje ograničene namjene (PUO) planiran je specijalizovani park "olivetum", dok je u gornjem dijelu u sklopu površina za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) planirana „park šuma“. U kompleksu je moguće planirati i ostale kompatibilne sadržaje (sportsko-rekreativni, zabavni i sl.)

U okviru park šume, mogu se planirati sledeći sadržaji i objekti: kondicione staze za trčanje, naučne i programske staze, dječija igrališta, sprave za rekreaciju, manji sportski tereni na otvorenom (tenis, stoni-tenis, boćanje i sl.), kao i manji ugostiteljski objekti. *Tematski park "Olivetum"*, treba da promoviše i druge aktivnosti i djelatnosti vezane za plod masline, pa je u okviru istog moguća izgradnja objekata i sadržaja ugostiteljskog (mlin za masline, specijalizovani restorani, manji kafei i sl.), edukativno -zabavnog (ljetne pozornice, programske staze i aktivnosti sl.) i sportsko-rekreativnog karaktera ("staze zdravlja", bazeni, sportski tereni, dječija igrališta u prirodi i sl.).

U zoni namjene "IOE" - objekti elektroenergetske infrastrukture predviđena je izgradnja trafostanice, a u zoni namjene "IOH" - objekti hidrotehničke infrastrukture izgradnja pumpnog postrojenja sa retenzionim bazenom, sve u funkciji planiranih objekata u okviru područja "Zirine".

Urbanistički uslovi i smjernice su prema PPPNOPCG.

▪ **Posebni uslovi i pravila za Urbanističku zonu IB**

Unutar ove zone planirana dominantna namjena je stanovanje malih gustina (SMG) za koju važe opšti uslovi i smjernice za SMG dati ovim planom.

▪ **Posebni uslovi i pravila za Urbanističku zonu IIA**

Unutar ove zone planirana dominantna namjena je stanovanje srednjih gustina (SS) za koju važe opšti uslovi i smjernice za SS dati ovim planom.

▪ **Posebni uslovi i pravila za Urbanističku zonu IIB**

Unutar ove zone planirana dominantna namjena je stanovanje malih gustina (SMG) za koju važe opšti uslovi i smjernice za SMG dati ovim planom.

U okviru površina za pejzažno uređenje ove urbanističke zone mogu se planirati sportska i dječija igrališta, kondicione i pješačke staze, mirujući saobraćaj, uz uslov da je najmanje 80% površine (PUO) slobodno tj. pod zelenim površinama.

▪ **Ostali uslovi na području Zirine I i Zirine II**

Orijentacije objekata na području Zirina I i Zirina II treba da poštuju pravce izohipsi postojećeg terena, vizure, optimalne uslove insolacije i provjetravanja. Naručitu pažnju posvetiti odnosu prema susjednim objektima na način da se doprinese stvaranju skladne urbane kompozicije naselja.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o veličini gabarita objekata, jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, što će se provjeriti i odobriti kroz idejno rješenje.

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama definišu se u zavisnosti od ranga planiranih saobraćajnica, vrsti i namjeni planiranih objekata na parcelama i iznose minimum: 5,00m prema kolskim saobraćajnicama, odnosno min. 3,00 m prema pješačkim ulicama. Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih, ukoliko se ne ugrožava bezbjednost.

Dati urbanistički parametri (indeksi izgrađenosti i zauzetosti) odnose se na urbanističke parcele čije granice će se definisati prilikom izrade idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja.

Uređenje vodotoka integrisati u sklopu idejnih rješenja za urbanističke zone i komplekse.

Idejna rješenja treba da na adekvatan način tretiraju i uvažavaju staru pješačku stazu Herceg Novi-Topla-Sušćepan koja se nalazi u kontaktnoj zoni, kao i kameni most.

Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.8: Urbanističko-tehnički uslovi za građenje na području „Podi Vistas“

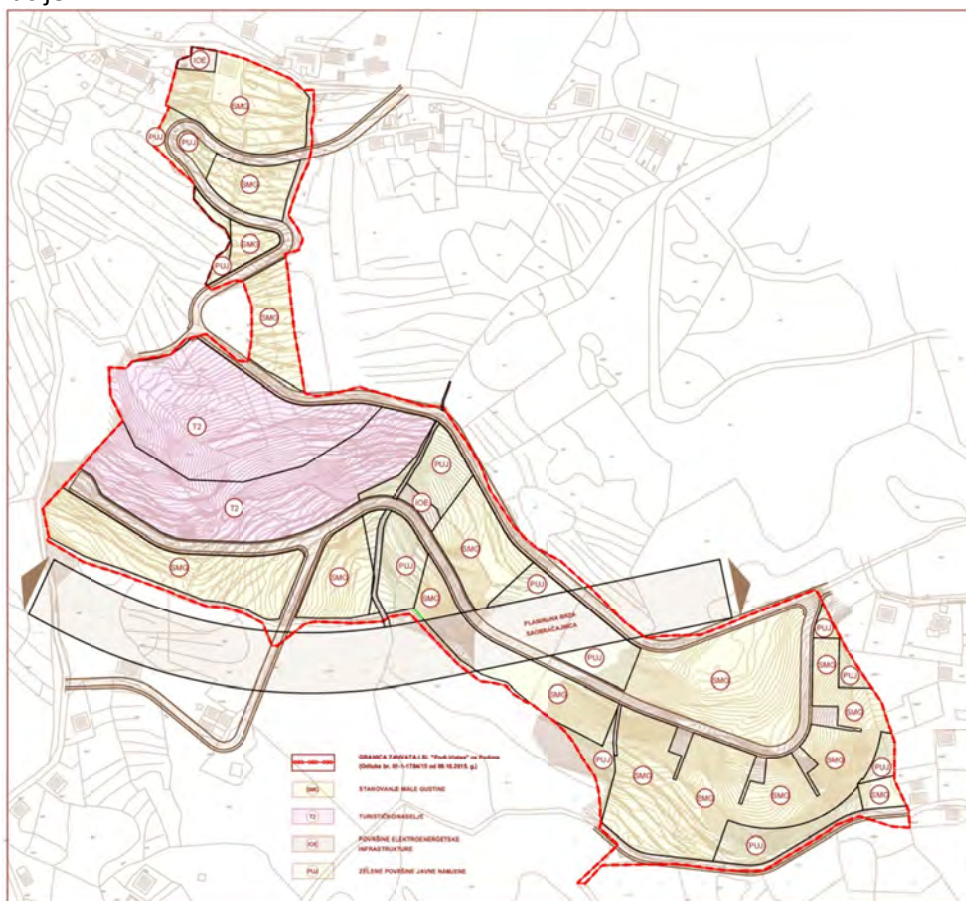
Područje „Podi-Vistas“ obuhata kat. parcele br. 402,413,414,415,416, dio 419, 425, 426, 1162/1-2, 1163, 1164, 1167,1168,1169, 1170, 1171, 1172, 1173/1-2, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181/1, dio 1181/2, 1182, 1183, 1184,1185,1187,dio 2003 odnosno prostor unutar grafički prikazane granice na priloženoj slici, ukupne površine od cca 7,32ha.

Unutar grafički prikazanih granica namjena površina, a u skladu sa posebnim pravilima parcelacije, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjima za svaku od urbanističkih zona odrediće se i granice urbanističkih parcela za pretežne-dominantne namjene i dozvoljene-kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU).

Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnim urbanističko-arhitektonskom rješenjima, u okviru granica područja prema priloženoj slici.

Prilikom izrade Idejnih rješenja za urbanističke zone, precizira se urbanistička parcelacija, daje tačan broj, kapacitet, dispozicija i orijentacija objekata na urbanističkim parcelama. Dato rješenje saobraćajne infastrukture je obavezujuće prilikom izrade idejnih rješenja.

Da bi proces realizacije planskog rješenja započeo, prva faza realizacije je pribavljanje i opremanje zemljišta u smislu izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture, čime bi se aktivirale sve nedostupne lokacije.



Slika 55: Planirane namjene za područje Podi Vistas

Na području "Podi Vistas" na Podima predviđene su:

1. Površine za turizam (T):

Turističko naselje (T2) – **ugostiteljski objekat** za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima.

Urbanistički uslovi i smjernice su prema PPPNOPCG.

2. Površine za stanovanje (SMG i SS)

Stanovanje male i srednje gustine - porodično stanovanje (SMG i SS) – površine namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Površine za stanovanje male gustine (SMG) podrazumijevju površine na kojima bruto gustina ne prelazi 120 stanovnika/ha. Na ovim površinama se, osim osnovne namjene, mogu planirati i drugi sadržaji koji su po svojoj prirodi ne ometaju osnovnu namjenu (trgovina, ugostiteljstvo, turizam i ostale djelatnosti kompatibilne osnovnoj namjeni i koje služe potrebama stanovnika područja).

U cilju unapređenja cjelokupne turističke ponude na području Herceg Novog, na površinama za stanovanje se mogu planirati i turistički sadržaji u funkciji agroturizma. Agroturizam je specifična vrsta turističke ponude koja osim pružanja usluge smještaja i ishrane, podrazumijeva i pružanje drugih aktivnosti kao što je aktivno učešće u svim poljoprivrednim radovima (berbi određenih poljoprivrednih proizvoda, učešće u pripremanju tradicionalnih jela i pića, degustacija domaće organske hrane i tradicionalne kuhinje i sl.) , ili radi edukacije (umjetničke i zanatske radionice, upoznavanje sa tradicijom i sl.). Imajući u vidu karakter i raznolikost ponude koja nije isključivo sezonskog karaktera, ova vrsta turizma svrstava se u turizam 4 godišnja doba. Uz objekte koji pružaju ovu vrstu usluge može se planirati postavljanje : staklenih bašti i rasadnika za proizvodnju različitih kultura. U ovim zonama se preporučuje uzgoj maslina, vinove loze, i drugog mediteranskog bilja i voća (rogač, lavanda, maginje, smokve, narandže, mandarine, limun i sl.).

U ovoj zoni nisu dozvoljene farme za uzgoj domaćih i drugih životinja. Preporučuje se uzgoj pčela i proizvodnja meda.

3. Površine za pejzažno uređenje (PU):

Zelene i slobodne površine javne namjene (PUJ) - parkovi, zone rekreacije izmedju stambenih naselja, park šume, uredjenje obala, skverovi, pješačke ulice-staze, zelenilo uz saobraćajnice.

4. Površine saobraćajne infrastrukture (IS) - saobraćajnice u funkciji povezivanja zona gradnje u zahvatu plana sa okolnim područjima, kao i planiranih zona gradnje međusobno, te ostvarivanja komunikacija u skladu sa planiranim konceptom razvoja ovog dijela.

- drumski saobraćaj (DS)

5. Površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata (IO) – površine u funkciji obezbjeđenja preduslova za funkcionisanje planiranih sadržaja i predviđene su najčešće uz površine saobraćajne infrastrukture.

- objekti telekomunikacione infrastrukture (IOT)
- objekti elektroenergetske infrastrukture (IOE)
- objekti hidrotehničke infrastrukture (IOH)
- objekti komunalne infrastrukture (IOK)

▪ **Opšti i posebni uslovi za zone turizma**

▪ Urbanistički uslovi i smjernice su prema PPPNOPCG.

▪ **Opšti i posebni uslovi za zone stanovanja male gustine (SMG i SS)**

Unutar ove zone planirana dominantna namjena je stanovanje srednjih gustina (SS) za koju važe opšti uslovi i smjernice za SS dati ovim planom.

Na ovim površinama strogo je zabranjeno sjeći i uništavati postojeće vrijedne sadnice.

Za ograđivanje ovih površina preporučuje se izgradnja kamenih suvomeđa u skladu sa tradicijom ovog kraja, živih ograda ili transparentnih metalnih ograda. Nije dozvoljeno ograđivanje ovih površina drugim vrstama zidane ograde.

Postojeće suvomeđe u granicama parcela treba očuvati sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika.

▪ **Uslovi za zone zelenih površina javne namjene (PUJ)**

U zonama zelenih površina javne namjene (PUJ) planirano je građenje parkova (višefunkcionalnih, sportskih, dječijih, zabavnih itd.), zona rekreacije, uređenje obale, skverova, trgova, pješačkih ulica, zaštitnog zelenila uz saobraćajnice i dr.

Na ovim površinama, dozvoljeno je isključivo postavljenje odnosno građenje pomoćnih ili privremenih objekata u funkciji uređenja terena, kao i opremanje prostora urbanim mobilijarom.

Bliži uslovi za postavljanje ili građenje ovog tipa objekata definisani su posebnim odlukama lokalne samouprave koje regulišu uslove i smjernice za postavljenje odnosno građenje privremenih i pomoćnih objekata, a svi ostali uslovi dati su u poglavlju "Pejzažna arhitektura".

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.9: Urbanističko-tehnički uslovi za građenje na području „Porto Bono“ na Luštici

▪ Granice područja

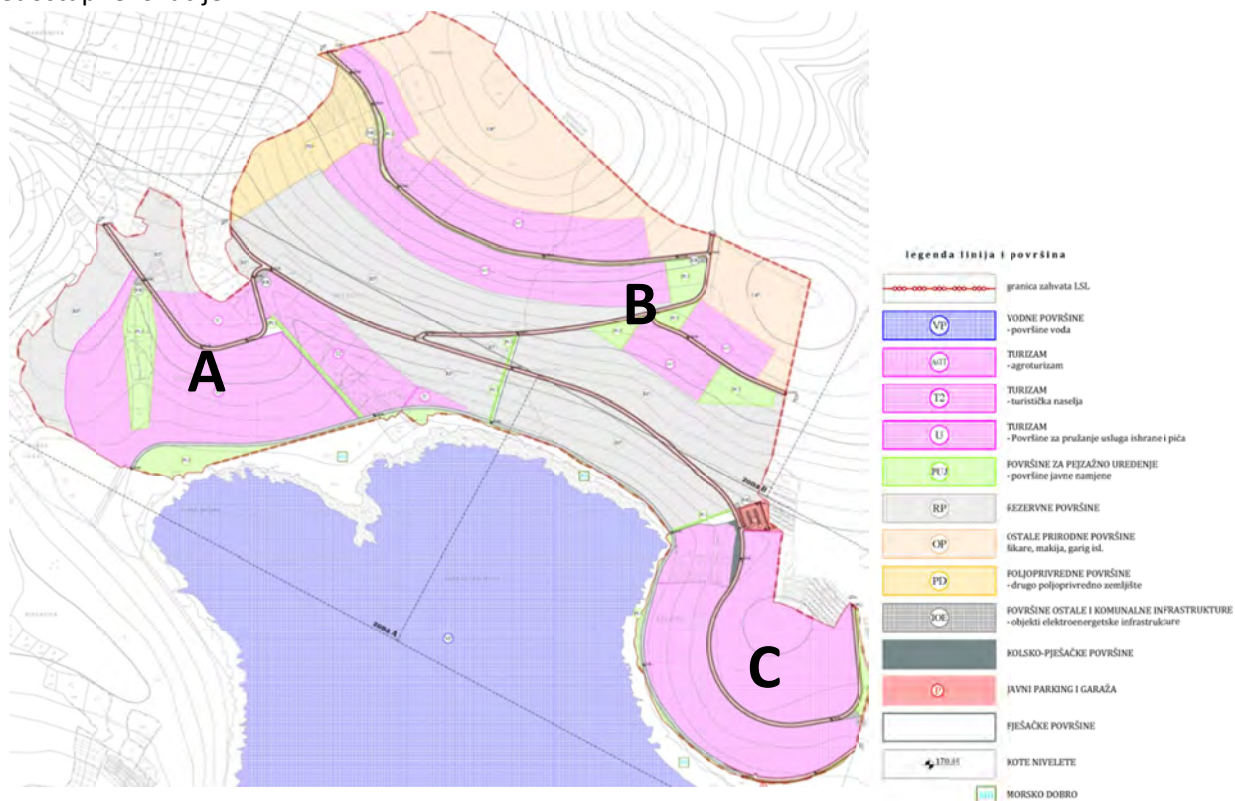
Područje „Porto Pono“ obuhvata prostor površine cca 118,8 ha, u okviru katastarske opštine Brguli u Dobroj Luci na poluostrvu Luštici.

Granice ovog područja definisane su koordinatama graničnih tačaka u Odluci LSL " Porto Bono" na Luštici "Sl. list CG o.p. ", br. 37/15 od 30.10.2015.godine. Unutar grafički prikazanih granica namjena površina, na osnovu ovdje datog predloga i pravila za parcelaciju, i izrađenog idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za svaku od urbanističkih zona, određiće se precizne granice urbanističkih parcela pretežne-dominantne namjene i dozvoljene-kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU).

Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granica područja i namjena prema priloženoj slici.

Prilikom izrade Idejnog rješenja za urbanističku zonu, precizira se urbanistička parcelacija, daje tačan broj, kapacitet, dispozicija i orijentacija objekata na urbanističkim parcelama.

Da bi proces realizacije planskog rješenja započeo, prva faza realizacije je pribavljanje i opremanje zemljišta u smislu izgradnje novih saobraćajnica i tehničke infrastrukture, čime bi se aktivirale sve nedostupne lokacije.



Slika 56: Planirane namjene na području Porto Bono

Područje „Porto Bono“ obuhvata:

- **Urbanističku zonu „A“**- građevinsko zemljište pretežne namjene T-turizam u nastavku zapadnog dijela uvale "Dobra Luka";
- **Urbanističku zonu „B“** - građevinsko zemljište pretežne namjene T-turizam na padinama iznad uvale "Dobra Luka";
- **Urbanističku zonu „C“** - građevinsko zemljište pretežne namjene turizam-T na Rtu Kočišta

Saobraćajno rješenje

Prilaz lokacijama unutar područja planiran je do svake zone preko tri kraka opštinskih puteva i kraka lokalnog puta koji se račva unutar samog lokaliteta. Planirani putevi koji zahvataju zonu B i C trasirani su po postojećim saobraćajnicama. Nedaleko od obale duž cijelog poteza planirana je pješačko-biciklistička staza, odnosno šetalište, a njen položaj je diktiran i granicom morskog dobra.

▪ **Posebni uslovi i pravila za građevinsko zemljište unutar Urbanističke zone „A“ i „C“**

• **Namjena T2-turističko naselje**

U okviru urbanističke zone "A" i "C" planirana su ukupno 4 turistička naselja .

U zoni "A" planirane su dvije urbanističke parcele sa ovom namjenom (UP 1 i UP2 na kojima je moguće organizovati dva zasebna turistička naselja), a u zoni "C" su planirane tri urbanističke parcele (UP37, UP38 i UP39, pri čemu su UP 38 i UP39 dio jednog turističkog naselja, a na UP37 je moguće organizovati jedno zasebno turističko naselje prema ovom konceptu ili važećem usvojenom planskom rješenju iz LSL „Kočište-Brguli“ na Luštici).

Za svako pojedinačno turističko naselje, može se odrediti fazna realizacija izgradnje objekata što će se definisati kroz izradu Idejnog projekta kojim se mora obuhvatiti cijeli kompleks jednog turističkog naselja, a na način da se zadovolje svi uslovi i urbanistički parametri koji su ovdje propisani za zonu T2 i konkretnu urbanističku parcelu.

Planirana kategorija Turističkih naselja je od 4-5*, u okviru kojih je predviđena izgradnja osnovnih objekata hotela i depadansa ili "vila".

	Hotel	Vile (ili depadansi)
Udio smještajnih kapaciteta	Cca 50%	Cca 50%
Odnos ukupne pripadajuće površine prostora	Cca 50%	Cca 50%

Tabela 134: Koncept planiranja objekata u okviru zone T2

Na površinama u namjene T2, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, u cilju podizanja kvaliteta turističke ponude mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture;

Smještajni objekti i prateći sadržaji (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju se planirati sa mjerama poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine, u skladu sa okruženjem, prema tehničkim propisima za navedenu vrstu objekata;

Osim navedenih objekata, u okviru parternog uređenja terena za kompleks turističkog naselja, mogu se graditi pomoćni objekti: bazeni, fontane, nadstrešnice, otvoreni šankovi i sl., u skladu sa smjernicama datim u poglavlju 9. PUP-a.

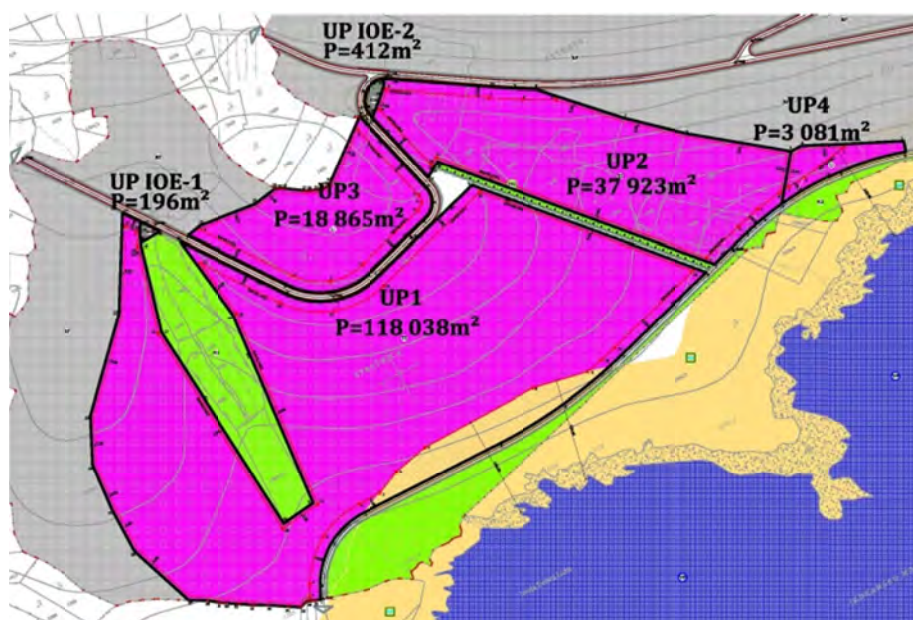
Oblik i veličina gabarita objekata u okviru svake pojedinačne urbanističke parcele dobija se zadovoljenjem svih relevantnih maksimalno dozvoljenih urbanističkih parametara koji su propisani za zonu "T2".

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, a sve u skladu sa poglavljem 9. PUP-a.

Pristupi objektima u okviru turističkog naselja ostvaruju se internim kolskim ili pješačkim komunikacijama koje se moraju planirati u okviru uređenja terena same urbanističke parcele. U okviru kompleksa turističkog naselja raspored glavnih površina za okupljanje pješaka treba da bude takav da omogući kvalitetne pješačke veze sa javnim površinama. U sistemu pješačkih površina težiti formiraju mikroambijenta karakterističnih za mediteransko podneblje (skverovi, trgovi, pjacete unutar kojih mogu da budu i vodene površine tj. fontane, platoi, skalinate i sl.);

U uređenju partera naročito voditi računa o elementima opremanja kao što su popločanje, odgovarajući urbani mobilijar, osvetljenje i parterno zelenilo.

U ovoj zoni se primijenjuju svi prethodno dati opšti urbanistički parametri, kao i sledeći posebni uslovi dati po urbanističkim parcelama:



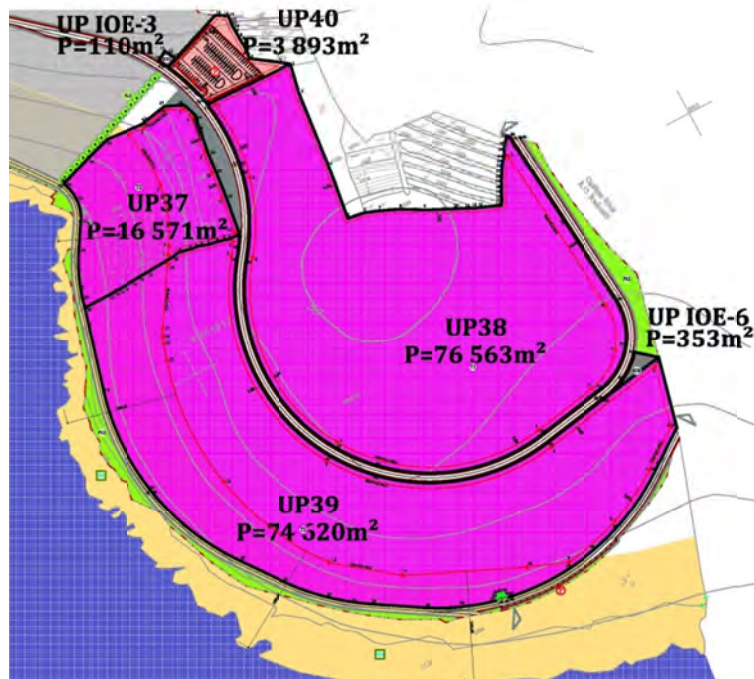
Slika 57: Urbanističke parcele u zoni „A“

UP1 i UP2

Turistička naselja u urbanističkoj zoni A									
Oznaka UP	površina parcele (m ²)	namjena parcele	Vrsta objekata	Maksimalna spratnost	Max. BRGP (m ²)	Max. broj jedinica	Max. broj ležaja	Max. lz	Max. li
UP 1	118 038	T2- turističko naselje 5*	Hotel	Max. 2 nadzemne etaže Izuzetno do P+3 - za akcente	19 411	90	180	0.15	0.30
			Vile ili depadansi	Max. 2 nadzemne etaže	16 000	30	180		
UP2	37 923	T2- turističko naselje 5*	Hotel	Max. 2 nadzemne etaže Izuzetno do P+3 - za akcente	6 177	30	60	0.15	0.30
			Vile ili depadansi	Max. 2 nadzemne etaže	5 200	10	60		

Tabela 135: Urbanistički parametri za zonu "A"

- Minimalna BRGP objekta: 100 m² / 1 ležaju;
- Minimalne slobodne površine: 100 m² / 1 ležaju;
- maksimalna gustina korišćenja prostora je: 35 ležaja/ha;
- BRGP za vile: od minimum 350 m² do maksimum 1050 m². U cilju formiranja ambijentalne cjeline i vizuelnog sklada cijelog kompleksa, preporučeno je da se u turističkom naselju planira maksimalno 4 tipa vila (orijentaciona BRGP : tip I - 350 m²; tip II-525 m²; tip III-700 m²; tip IV- 1050 m²).
- Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti na svakoj urbanističkoj parceli, u podzemnim etažama objekta i u okviru parternog uređenja terena same parcele, a potreban broj parking mjesta odrediti po važećem normativu.
- Najmanje 40% površine svake urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;



Slika 58: Urbanističk parcele u zoni „C“

UP37, UP38, UP39

Turistička naselja u urbanističkoj zoni C									
Oznaka UP	površina parcele (m ²)	namjena parcele	Vrsta objekata	Maksimalna spratnost	Max. BRGP (m ²)	Max. broj jedinica	Max. broj ležaja	Max. Iz	Max. li
UP 37	16 571	T2- turističko naselje 4-5*	Hotel	Max. 2 nadzemne etaže Izuzetno do P+3 - za akcente	7 656	14	42	0.20	0.80
			Vile Ili depadansi	Max. 2 nadzemne etaže	5 600	7	42		
UP38	76 563	T2- turističko naselje 5*	Hotel (Citadela)	Max. 2 nadzemne etaže Izuzetno do P+3 - za akcente	61 250	144	288	0.20	0.80

UP39	74 620		Vile ili depadansi	Max. 2 nadzemne etaže	29 848	48	288	0.20	0.40
------	--------	--	-----------------------	-----------------------------	--------	----	-----	------	------

Tabela 136: Urbanistički parametri za zonu "C"

- Minimalna BRGP objekta: 80m²/1 ležaju u turističkom naselju sa 4 *, odnosno 100m²/ 1 ležaju u turističkom naselju sa 5 *;
- Minimalne slobodne površine: 100 m² / 1 ležaju;
- Maksimalna gustina korišćenja prostora je: 45 ležaja/ha;
- BRGP za vile: od minimum 350 m² do maksimum 1050 m²;
- U cilju formiranja ambijentalne cjeline i vizuelnog sklada cijelog kompleksa, preporučeno je da se u turističkom naselju planira maksimalno 4 tipa vila (orijentaciona BRGP : tip I - 350 m²; tip II-525 m²; tip III-700 m²; tip IV- 1050 m²).
- Najmanje 40% površine svake urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;

• **Namjena U- površine za pružanje usluga ishrane i pića**

Unutar ovih namjena moguće je planirati različite vrste ugostiteljskih objekata u skladu sa Zakonom i Pravilnikom iz oblasti turizma.

Kompatibilno osnovnoj namjeni na ovim površinama mogu se planirati sadržaji sporta i rekreacije, uređene zelene površine, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetioca), kao i objekti i mreže infrastrukture.

Opšti urbanistički parametri koji važe za ovu namjenu su:

- maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele (Iz) je 0,2;
- maksimalni indeks izgrađenosti (Ii) je 0,8;
- Maksimalna dozvoljena spratnost ugostiteljskog objekta je jedna nadzemna etaža (P). Prema uslovima postojeće konfiguracije i nagiba terena, dozvoljava se izgradnja i jedne podzemne etaže (S ili Po) . Ukoliko se planira objekat spratnosti Su+P, tada se navedene etaže moraju terasasto uklopiti u teren, na način da se ravan krov suterena koristi kao terasa prizemlja objekta okrenuta ka moru.
- Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.
- najmanje 40% površine svake urbanističke parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;
- Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti na svakoj urbanističkoj parceli, u podzemnim etažama objekta i (ili) u okviru parternog uređenja terena same parcele, a potreban broj parking mjesta odrediti po normativu:

Urbanističke parcele sa namjenom površina za pružanje usluga ishrane i pića (U) planirane su samo u zoni "A" i nose oznaku UP3 i UP4.

UP 3

- Površina UP 3: 18 865 m²;
- Namjena: osnovni objekat ugostiteljske namjene sa pratećim sadržajima (bazeni, fontane, terase, trgovina, zelene rekreativne površine, dječija igrališta) i parkingom za automobile i autobuse, što znači da je pored osnovnog objekta ugostiteljske namjene, potrebno izgraditi parking koji svojim kapacitetom, mora zadovoljiti ne samo korisnike predmetne urbanističke parcele , već i šireg okruženja.
- Maksimalna BRGP prizemlja osnovnog objekta za pružanje usluga ishrane i pića: 1000 m²;
- broj korisnika: maksimalno 300 gostiju + 18 do 32 zaposlena;
- Pored propisanog broja parking mjesta za korisnike ove UP3, potrebno je planirati za ostale posjetioce okolnog područja dodatnih 50 PM za automobile i minimum 3 PM za autobuse ;
- Planirati razuđeni gabarit osnovnog objekta i terasasto uklapanje u teren;
- Predvidjeti velike otvorene terase -vidikovce ka moru;

- Pozicija osnovnog objekta ugostiteljske namjene sa pratećim sadržajima (bazeni, fontane, terase i sl.) na parceli je ka ulici tj. ka moru, dok se parking mora planirati u unutrašnjosti parcele (iza objekta);
- slobodne površine parternog uređenja moraju odgovarati nivou ugostiteljskog objekta u funkcionalnom i estetskom smislu.

UP 4

- Ova urbanistička parcela nalazi se na samoj obali i istoj je obezbjeđen prvenstveno pješački pristup u cilju zaštite ambijentalnih vrijednosti područja. Ekonomski pristup i pristup u akcidentnim situacijama istoj je omogućen preko priobalne pješačko-biciklističke saobraćajnice, a u skladu sa posebnim režimima korišćenja.
- Površina UP 4: 3 081 m²;
- Namjena: osnovni objekat ugostiteljske namjene sa pratećim sadržajima (bazeni, fontane, terase, trgovina, zelene rekreativne površine, dječija igrališta) ;
- Maksimalna BRGP prizemlja osnovnog objekta za pružanje usluga ishrane i pića: 300 m²;
- broj korisnika: maksimalno 90 gostiju + 8 do 12 zaposlena;
- parkiranje korisnika prostora planirano je u okruženju (na UP3 i javnim parkiralištima)
- Planirati čiste i svedene arhitektonske forme osnovnog objekta, kao i materijale karakteristične za lokalno podneblje, uz mogućnost primjene velikih zastakljenih otvora sa vizurama ka moru;
- Predvidjeti velike otvorene i natkrivene terase -vidikovce ka moru;
- Slobodne površine parternog uređenja moraju odgovarati nivou ugostiteljskog objekta u funkcionalnom i estetskom smislu .

▪ Posebni uslovi i pravila za građevinsko zemljište unutar Urbanističke zone „B“

U zoni „B“ predviđena je specifična vrsta turističke ponude-agroturizam, koja osim pružanja usluge smještaja i ishrane, podrazumijeva i pružanje drugih aktivnosti kao što je aktivno učešće u svim poljoprivrednim radovima, ili edukacija (zanatske radionice, upoznavanje sa tradicijom i sl.).

U zonama agroturizma (AGT) predviđa se izgradnja osnovnih objekata ("farm-house") i pomoćnih objekata koji su u funkciji gazdovanja, održavanja i posjete poljoprivrednih gazdinstava, kao i konzumiranja i turističke promocije poljoprivrednih proizvoda.

Kompatibilno osnovnoj namjeni, na ovim površinama mogu se planirati ugostiteljski objekti, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (vlasnika, zaposlenih, gostiju i posjetioca), kao i objekti i mreže infrastrukture.

Dozvoljava se gradnja odnosno postavljanje: staklenih bašti i rasadnika za proizvodnju različitih kultura.

U skladu sa tradicijom lušičkog kraja, preporuka je da se na gazdinstvima gaje prvenstveno masline, vinova loza, i drugo mediteransko bilje i voće (rogač, lavanda, maginje, smokve, narandže, mandarine, limun i sl.).

U ovoj zoni nisu dozvoljene farme za uzgoj domaćih i drugih životinja. Preporučuje se uzgoj pčela i proizvodnja meda.

U ovoj zoni potrebno je ispoštovati sledeće uslove:

- Minimalna površina urbanističke parcele je 4000m²;
- maksimalni indeks zauzetosti svake pojedinačne urbanističke parcele je 0,2;
- maksimalni indeks izgrađenosti je 0,4;
- Maksimalna dozvoljena spratnost osnovnog objekta je do dvije nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže.
- maksimalna BRGP osnovnog objekta: 1050 m²
- maksimalan broj ležaja: 10 (gosti) + 4 (zaposlena);
- najmanje 60% površine svake urbanističke parcele treba da bude pod poljoprivrednim površinama;
- potreban broj parking mjesta: 1PM/2 korisnika
- Sve vrijednosti su date kao maksimalne, a u zavisnosti od zahtjeva budućih korisnika, mogu biti i manje.

- Uslovljava se arhitektonsko oblikovanje objekata u duhu tradicionalne arhitekture upotrebom lokalnih materijala i elemenata karakterističnih za tradicionalnu arhitekturu (pižuli, kamene klupice, kamene konzolice, kamene šembrane, dimnjaci van ravni krova, i sl.);
- Preporučuju se kamenom zidana pročelja i kamenom obuhvaćeni volumeni a ne površine;
- Krovovi moraju biti kosi, dvovodni ili složeni, nagiba od 21-26 stepeni, sa krovnim pokrivačem od kanalice ili mediteran crijepa;

▪ **Uslovi za zone zelenih površina javne namjene (PUJ)**

U zonama zelenih površina javne namjene (PUJ) planirano je građenje parkova (višefunkcionalnih, sportskih, dječijih, zabavnih itd.), zona rekreacije, uređenje obale, skverova, trgova, pješačkih ulica, zaštitnog zelenila uz saobraćajnice i dr.

Na ovim površinama, dozvoljeno je isključivo postavljenje odnosno građenje pomoćnih ili privremenih objekata u funkciji uređenja terena, kao i opremanje prostora urbanim mobilijarom.

▪ **Uslovi za rezervne zone (RP)**

Zone rezervnih površina su od značaja za budući razvoj ovog područja, obzirom da im se kroz plansko rješenje znatno unapređuje pristupačnost. Na ovim površinama mogu se utvrditi privremene namjene ove zone i to: "zelene i rekreacione površine" i „površine za parkiranje”. U kontaktnom dijelu sa zonom „C” planom su predviđene površine za parkiranje tj. javni parking (UP 40), dok ostale privremene namjene u okviru ove zone nisu prostorno-lokacijski određene i mogu se definisati naknadno tokom realizacije plana.

▪ **Uslovi za zone ostalih prirodnih površina (OP)**

Na predmetnom području zone ostalih prirodnih površina su prvenstveno zone gariga i makije. U ovim zonama nije dozvoljena izgradnja bilo koje vrste objekata. Moguće je isključivo obilježavanje privremenih, uskih pješačkih staza na prirodnom terenu kako bi se iste koristile u turističke svrhe (npr. Pješačka tura do Vrha Kipetanj koji je označen kao lokalcija od posebnog značaja, odakle se pruža divan pogled na uvalu „Dobra Luka” i sl.)

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.10: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju "Doma za stara lica"

Izgradnja ove vrste objekta se preporučuje na lokacijama unutar planskih cjelina 03-3 (Čela-Rebra-Kvekići) i/ili 01-2 (Solila), ali se dozvoljava i na ostalim pogodnim lokacijama, ukoliko su zadovoljeni svi propisani uslovi.

Objekat doma za stara lica moguće je graditi uz sledeće uslove:

- Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, kojoj je obezbijeđen kolski prilaz i odgovarajući parking prostor za korisnike objekta, zaposlene i posjetioce;
- Minimalna površina lokacije za izgradnju objekta: 1000m².
- Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći
- Maksimalno dozvoljena spratnost na terenima nagiba do 15° : 3 nadzemne etaže (P+1+Pk); (P+2); sa mogućnošću gradnje 1 podzemne etaže (podrum za garažiranje i/ili tehničke prostorije) ukoliko zadovoljavaju hidrogeološki uslovi terena na lokaciji ;
- Maksimalno dozvoljena spratnost na terenima nagiba > 15° : 3 nadzemne etaže (Su+P+Pk);(Su+P+1) sa mogućnošću gradnje 1 podzemne etaže (podrum za garažiranje i/ili tehničke prostorije) ukoliko zadovoljavaju hidrogeološki uslovi terena na lokaciji;
- Na terenima nagiba \geq od 15°, obavezno je planiranje terasastog tipa objekta
- Maksimalni indeks zauzetosti na urbanističkoj parceli: Iz = 0.4, a max. 400m²;
- Maksimalni indeks izgrađenosti na urbanističkoj parceli :li = 0.8;
- Međusobna udaljenost građevinske i regulacione linije : min. 5,0m;
- Namjena objekta: dom za boravak i kratkoročnu njegu starih lica
- Objekat treba obavezno da sadrži smještajne kapacitete za min. 20 smještajnih jedinica (jednokrevetnih ili dvokrevetnih soba sa pripadajućim kupatilom), recepciju, integrisano odjeljenje kratkoročne medicinske njege, prostoriju za dežurstva i savjetovanje, prostor za pružanje obavezne terapije, prostor za zajedničke manifestacije, prostoriju za dnevni boravak, kuhinju sa restoranom, vešeraj, sanitarne čvorove, kao i sve ostale pomoćne prostorije prema Pravilnicima za navedenu vrstu objekata, a dimenzionisane u skladu sa tehničkim propisima;
- Minimalna površina jedinice je: 25, 00 m²;
- Osim adekvatno dimenzionisanih horizontalnih komunikacija, i stepeništa (dim. stepenika 16/30cm, sa obostranim rukohvatima) , obavezno je obezbijediti odgovarajući lift za prevoz ležećih bolesnika;
- Orijentacija osnovnog objekta na parceli treba da bude prilagođena povoljnim klimatskim uslovima i vizurama;
- Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata u funkciji osnovnog objekta, pozicioniranih tako da ne ugrožavaju javne površine, vizure, ambijentalne karakteristike lokacije i kvalitetne zelene površine;
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o veličini gabarita i volumena objekta, jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme morfološkim karakteristikama i nagibu terena, što će se sve provjeriti i odobriti kroz idejno rješenje.
- U okviru parternog uređenja parcele, planirati dominantno pješački saobraćaj, odgovarajućim šetnicama - rampama, odmorištima sa uređenim parkovskim zelenim i vodenim površinama, adekvatnim mobilijarom, uz obavezu odvojenog pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdijevanje i dostavu.
- Potrebno je obezbijediti parkiranje vozila na parceli prema normativu : 1 PM/5 korisnika, 1PM/2 zaposlena, odnosno min. 15 PM;
- Teren oko objekta urediti formiranjem zelenih površina sa drvoredima, popločanih staza i terasa, pergola i sl. , uz uslov da se obezbijedi minimum 70% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;

- Uz ulicu (ili drugu javnu površinu), ozelenjavanje vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama;
- Obavezno je ograđivanje parcele i obezbjeđenje kontrolisanog ulaza na lokaciju.

Na Čelima se za ovu namjenu opredjeljuje kat. parc. 1465/1 K.O. Podi, a u Igalu na Solilima kat. parc. 182 K.O. Sutorina.

Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjericama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.

Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9-„Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.” Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu.

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.11: Urbanističko -tehnički uslovi za Sportski hotel u Solilima


- lokacija obuhvata katastarske parcele 224, 225, 226, 227 i 228 KO Sutorina;
- površina lokacije: 3 061 m²
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1.5;
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4;
- maksimalna spratnost – P+3;
- broj podrumskih etaža je neograničen;
- kategorija: 2**;
- broj ležaja: 70;
- garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 1 parkirno mjesto na 2 sobe;
- podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža;
- površine suterenskih i podrumskih etaža namjenjenih garažiranju ili smještaju tehničkih prostorija, ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti;
- prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena;
- minimalna udaljenost objekata od granica susjednih parcela je 3 m;
- pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju;
- oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta;
- postojeću stazu na trasi nekadašnje željezničke pruge koja ulazi u kompleks hotela, zadržati kao javnu pješačku stazu;

Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjericama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa.

Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.” Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu.

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.12: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja u Baošićima


<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p style="text-align: center;">Slika 1</p>	<p>Predmetna lokacija nalazi se u naselju Baošići, ispod Magistrale na udaljenosti cca 80m od mora i priobalnog puta, a obuhvata kat. parcele 526 i 527 K.O. Baošići. Površina ove lokacije iznosi ukupno 2691m² prema Listu nepokretnosti.</p> <p>Unutar grafički prikazane granice obuhvata lokacije, a u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određiće se granice urbanističke parcele/a za izgradnju turističkog naselja.</p> <p>Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje).</p>																		
<p>Namjene unutar lokacije</p>	<p>Osnovna namjena: - Površina ZA TURIZAM-“T2” (TURISTIČKO NASELJE)</p>	<p>Dozvoljene–kompatibilne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Površine saobraćajne infrastrukture - Površine za pejzažno uređenje - Površine komunalne i ostale infrastrukture (elektroenergetske, telekomunikacione i dr.) 																		
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli prostor istim se definiše eventualna faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. - Turističko naselje organizovati u okviru različitih građevinskih cjelina, a unutar jedne ili više urbanističkih parcela; - Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU.) - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela. 																			
<p>Posebni uslovi za izgradnju turističkog naselja</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u “vilama” ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 50%. <table border="1" data-bbox="402 1654 1369 1917"> <thead> <tr> <th></th> <th>Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine</th> <th>Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primarna namjena</td> <td>T2 (osnovni objekti)</td> <td>T2 (vile, depadansi)</td> </tr> <tr> <td>Max spratnost</td> <td>(Po iliSu)+P+2</td> <td>(Po iliSu)+P+1</td> </tr> <tr> <td>Max li</td> <td>0,80</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>Max lz</td> <td>0,40</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Udio smještajnih kapaciteta</td> <td>Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa</td> <td>Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa</td> </tr> </tbody> </table>			Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine	Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine	Primarna namjena	T2 (osnovni objekti)	T2 (vile, depadansi)	Max spratnost	(Po iliSu)+P+2	(Po iliSu)+P+1	Max li	0,80	0,60	Max lz	0,40	0,30	Udio smještajnih kapaciteta	Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa
	Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine	Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine																		
Primarna namjena	T2 (osnovni objekti)	T2 (vile, depadansi)																		
Max spratnost	(Po iliSu)+P+2	(Po iliSu)+P+1																		
Max li	0,80	0,60																		
Max lz	0,40	0,30																		
Udio smještajnih kapaciteta	Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa																		

	<table border="1"> <tr> <td>Kategorija</td> <td>3* ili 4*</td> </tr> <tr> <td>Max kapacitet/ broj ležaja</td> <td>65 ležaja</td> </tr> <tr> <td>Prosječna BRGP</td> <td>60m2/ležaju za kategoriju 4* i 40m2/leža za kategoriju 3*</td> </tr> <tr> <td>Broj zaposlenih</td> <td>u skladu sa opredjeljenom kategorijom i važećim standardima</td> </tr> <tr> <td>Broj parking mjesta</td> <td>prema standardima: 1PM za od 2 - 4 sobe, i na 1000m2 površina 10PM (5-20PM)</td> </tr> </table> <p>- Kompatibilno turističkoj namjeni na ovim površinama mogu se planirati objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetioca), kao i objekti i mreže infrastrukture.</p> <p>- Otvoreni bazeni i sportski tereni se obračunavaju na način da 20% njihove površine ulazi u obračun indexa izgrađenosti i indexa zauzetosti.</p> <p>- Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje.</p> <p>- U okviru parternog uređenja terena mogu se graditi pomoćni objekti: bazeni, fontane, nadstrešnice, otvoreni šankovi i sl., poštujući opšta pravila iz ovog plana.</p>	Kategorija	3* ili 4*	Max kapacitet/ broj ležaja	65 ležaja	Prosječna BRGP	60m2/ležaju za kategoriju 4* i 40m2/leža za kategoriju 3*	Broj zaposlenih	u skladu sa opredjeljenom kategorijom i važećim standardima	Broj parking mjesta	prema standardima: 1PM za od 2 - 4 sobe, i na 1000m2 površina 10PM (5-20PM)
Kategorija	3* ili 4*										
Max kapacitet/ broj ležaja	65 ležaja										
Prosječna BRGP	60m2/ležaju za kategoriju 4* i 40m2/leža za kategoriju 3*										
Broj zaposlenih	u skladu sa opredjeljenom kategorijom i važećim standardima										
Broj parking mjesta	prema standardima: 1PM za od 2 - 4 sobe, i na 1000m2 površina 10PM (5-20PM)										
Regulacija	<ul style="list-style-type: none"> - Međusobna udaljenost građevinske linije (GL) prema pristupnoj saobraćajnici ne može biti manja od 5,0m (prema opštim pravilima građenja na urbanističkoj parceli u poglavlju 9.4.1.2.); - Minimalna udaljenost objekata od granica susjednih parcela je 2,5 m; - Minimalna udaljenost pomoćnih objekata od granica susjednih parcela je 1,5m; - U slučaju planiranja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli minimalna međusobna udaljenost objekata određuje se u zavisnosti od njihove visine a uz poštovanje uslova očuvanja koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa i okolnog prostora; 										
Nivelacija	<ul style="list-style-type: none"> - Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu (prema opštim pravilima građenja na urbanističkoj parceli u poglavlju 9.4.1.2.); - U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. - Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima maksimalno dozvoljene visine do 3,00m (optimalno 2,00m) uz preporuku oblaganja kamomom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. 										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	<ul style="list-style-type: none"> - Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. - Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru naselja i okruženja, kao i namjeni objekata. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. - Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju. - Poštovati ostale uslove za oblikovanje i materijalizaciju date u PUP-u (Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata u Poglavlju 9.4.1.2.). 										
Elementi pejzažnog uređenja	<ul style="list-style-type: none"> - Ozelenjavanje parcele/a vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama zelenila; - Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele/a za ozelenjavanje; 										
Pristup i parkiranje	<p>Pristup</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kolski pristup turističkom naselju obezbijediti preko nekategorisanog puta- kat. Parc. 535 KO Baošići koja izlazi na javni put-kat. parc. 539 K.O. Baošići koji se priključuje na magistralu. - Moguće je u okviru lokacije planirati i nove kolske pješačke saobraćajnice i pješačke saobraćajnice. U sklopu uređenja terena urbanističkih parcela planirati interne kolske i pješačke komunikacije. - Projektna dokumentacija za svaki novi objekat u okviru kompleksa obavezno mora sadržati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine za vozila, priključenje na pristupnu saobraćajnicu, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, itd. <p>Parametri za parkiranje /garažiranje</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta, a u skladu sa standardima i normativima navedenim u gornjoj tabeli. 										
Uslovi za infrastrukturno opremanje	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p>										
Ostali uslovi	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8. „Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine“, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>										

Tabela 138: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja u Baošićima

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.13: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja na Toploj III


<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p style="text-align: center;">Slika 1</p>	<p>Predmetna lokacija nalazi se na Toploj III, u okviru planske jedinice 01-0 Šire gradsko područje-ostalo, a obuhvata kat. parcelu 2629/8 K.O. Topla. Površina ove lokacije iznosi ukupno 5567m² prema Listu nepokretnosti.</p> <p>Unutar grafički prikazane granice obuhvata lokacije, a u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, te stanjem na terenu, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određuje se granice urbanističke parcele/a za izgradnju turističkog naselja.</p> <p>Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene.</p>																																	
<p>Namjene unutar lokacije</p>	<p>Osnovne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Površina ZA TURIZAM-“T2” (TURISTIČKO NASELJE); - Površine kopnenih voda -“VK”: POVRŠINSKE VODE „VPŠ“ (obavezno evidentirati postojeći potok unutar lokacije u skladu sa odgovarajućom zakonskom regulativom). 	<p>Dozvoljene-kompatibilne namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Površine za pejzažno uređenje, - Površine i objekti hidrotehničke infrastrukture (regulisani potoci, kanali i sl.), - Površine saobraćajne infrastrukture, - Površine komunalne i ostale infrastrukture (elektroenergetske, telekomunikacione i dr.). 																																	
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi I idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli prostor I istim se definiše eventualna faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. - Turističko naselje organizovati u okviru različitih građevinskih cjelina, a unutar jedne ili više urbanističkih parcela; - Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU. I dr.) - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela. 																																		
<p>Posebni uslovi za izgradnju turističkog naselja</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u “vilama”, “bungalovima” ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 50%. <table border="1" data-bbox="402 1423 1367 1879"> <thead> <tr> <th></th> <th>Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine</th> <th>Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Primarna namjena</td> <td>T2 (osnovni objekti)</td> <td>T2 (vile, depadansi)</td> </tr> <tr> <td>Max spratnost</td> <td>(Po iliSu)+P+2</td> <td>(Po iliSu)+P+1</td> </tr> <tr> <td>Max li</td> <td>0,80</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>Max lz</td> <td>0,40</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Udio smještajnih kapaciteta</td> <td>Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa</td> <td>Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa</td> </tr> <tr> <td>Kategorija</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">4*</td> </tr> <tr> <td>Max kapacitet/ broj ležaja</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">60 ležaja</td> </tr> <tr> <td>Prosječna BRGP</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">60m²/ležaju za kategoriju 4*</td> </tr> <tr> <td>Broj zaposlenih</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">u skladu sa opredjeljenom kategorijom i važećim standardima</td> </tr> <tr> <td>Broj parking mjesta</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">prema standardima:1PM za od 2 - 4 sobe, i na 1000m² površina 10PM (5-20PM)</td> </tr> </tbody> </table>			Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine	Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine	Primarna namjena	T2 (osnovni objekti)	T2 (vile, depadansi)	Max spratnost	(Po iliSu)+P+2	(Po iliSu)+P+1	Max li	0,80	0,60	Max lz	0,40	0,30	Udio smještajnih kapaciteta	Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Kategorija	4*		Max kapacitet/ broj ležaja	60 ležaja		Prosječna BRGP	60m ² /ležaju za kategoriju 4*		Broj zaposlenih	u skladu sa opredjeljenom kategorijom i važećim standardima		Broj parking mjesta	prema standardima:1PM za od 2 - 4 sobe, i na 1000m ² površina 10PM (5-20PM)	
	Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine	Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine																																	
Primarna namjena	T2 (osnovni objekti)	T2 (vile, depadansi)																																	
Max spratnost	(Po iliSu)+P+2	(Po iliSu)+P+1																																	
Max li	0,80	0,60																																	
Max lz	0,40	0,30																																	
Udio smještajnih kapaciteta	Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa																																	
Kategorija	4*																																		
Max kapacitet/ broj ležaja	60 ležaja																																		
Prosječna BRGP	60m ² /ležaju za kategoriju 4*																																		
Broj zaposlenih	u skladu sa opredjeljenom kategorijom i važećim standardima																																		
Broj parking mjesta	prema standardima:1PM za od 2 - 4 sobe, i na 1000m ² površina 10PM (5-20PM)																																		

	<ul style="list-style-type: none"> - Kompatibilno turističkoj namjeni na ovim površinama mogu se planirati objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetioca), kao i objekti i mreže infrastrukture. - Uređenje vodotoka integrisati u sklopu idejnog rješenja za kompleks turističkog naselja, a zaštitni pojas oko vodotoka odrediti na način da se obezbijedi njihova adekvatna zaštita shodno zakonskoj regulativi i posebnim propisima iz ove oblasti; - Otvoreni bazeni I sportski tereni se obračunavaju na način da 20% njihove površine ulazi u obračun indexa izgrađenosti i indexa zauzetosti. - Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje. - U okviru parternog uređenja terena mogu se graditi pomoćni objekti: bazeni, fontane, nadstrešnice, otvoreni šankovi i sl., poštujući opšta pravila iz ovog plana. - Kroz idejno rješenje potrebno je razriješiti broj i kapacitet planiranih objekata, njihovu dispoziciju i orijentaciju, interni kolski saobraćaj, pješački i mirujuć saobraćaj, dispoziciju pomoćnih objekata (bazeni i sl.), uređenje vodotoka, pejzažno uređenje i uređenje partera i ostalih slobodnih površina, te dati parcelaciju u cilju postizanja višeg nivoa kvaliteta ovog prostora.
Regulacija	<ul style="list-style-type: none"> - Međusobna udaljenost građevinske linije (GL) prema pristupnoj saobraćajnici ne može biti manja od 5,0m (prema opštim pravilima građenja na urbanističkoj parceli u poglavlju 9.4.1.2.); - Minimalna udaljenja planiranih objekata u odnosu na vodotokove odrediti na način da se obezbijedi njihova adekvatna zaštita shodno zakonskoj regulativi i posebnim propisima iz ove oblasti, ali ne na udaljenosti manjoj od 10m; - Minimalna udaljenost objekata od granica susjednih parcela je 2,5 m; - Minimalna udaljenost pomoćnih objekata od granica susjednih parcela je 1,5m; - U slučaju planiranja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli minimalna međusobna udaljenost objekata određuje se u zavisnosti od njihove visine a uz poštovanje uslova očuvanja koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa i okolnog prostora.
Nivelacija	<ul style="list-style-type: none"> - Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu (prema opštim pravilima građenja na urbanističkoj parceli u poglavlju 9.4.1.2.); - U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. - Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima maksimalno dozvoljene visine do 3,00m (optimalno 2,00m) uz preporuku oblaganja kamemom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	<ul style="list-style-type: none"> - Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. - Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru naselja I okruženja, kao i namjeni objekata. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. - Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju. - Poštovati ostale uslove za oblikovanje i materijalizaciju date u PUP-u (Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata u Poglavlju 9.4.1.2.).
Elementi pejzažnog uređenja	<ul style="list-style-type: none"> - Ozelenjavanje parcele/a vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama zelenila; - Obezbijediti minimum 60% objektom nepokrivenog dijela parcele/a za ozelenjavanje;
Pristup i parkiranje	<p>Pristup</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kolski pristup turističkom naselju obezbijediti preko ulice nove "B3" planirane DUPom Topla III koji se i dalje primjenjuje u kontaknom području (planskoj jedinici 01-22). Preduslov za građenje na ovoj lokaciji je obezbjeđenje kolskog pristupa sa javnog puta. - Moguće je u okviru lokacije planirati i nove kolsko pješačke saobraćajnice i pješačke saobraćajnice. U sklopu uređenja terena urbanističkih parcela planirati interne kolske i pješačke komunikacije. - Projektna dokumentacija za svaki novi objekat u okviru kompleksa obavezno mora sadržati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine za vozila, priključenje na pristupnu saobraćajnicu, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, itd. <p>Parametri za parkiranje /garažiranje</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta, a u skladu sa standardima i normativima navedenim u gornjoj tabeli.
Uslovi za infrastrukturno opremanje	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa.</p>
Ostali uslovi	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.” Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>

Tabela 139: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja na Toploj III

I DIO - USLOVI PREUZETI IZ OSNOVNOG PUPA

LOKACIJA BR.14: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju kompleksa mješovite namjene i rekonstrukciju javnog puta na lokaciji "Staro imanje Pavlovića" u Baošićima

<p>Situacioni plan sa granicama lokacije</p>	 <p>Slika 1</p>	<p>Predmetna lokacija nalazi se u naselju Baošići, ispod Magistrale na udaljenosti cca 100m od mora i priobalnog puta, a obuhvata kat. parcele 689, 690, 691 i 732, kao i dio kat. parc. 748 K.O. Baošići (u naravi put), sve K.O. Baošići. Površina obuhvata ovog prostora iznosi ukupno oko 10.117,30m².</p> <p>Unutar grafički prikazane granice obuhvata lokacije, a u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određiće se granice urbanističkih parcela za izgradnju objekata mješovite namjene, rekonstrukciju puta i pejzažno uređenje –PU.</p> <p>Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO)</p>
<p>Namjene unutar lokacije</p>	<p>a. Mješovita namjena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovanje - poslovanje koje služi za opsluživanje područja i kompatibilno je sa stanovanjem - turizam <p>b. Površine saobraćajne infrastrukture</p> <p>c. Površine za pejzažno uređenje</p> <p>d. Površine komunalne i ostale infrastrukture (elektroenergetske, telekomunikacione i dr.)</p>	
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije koja je grafički prikazana na slici 1. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli prostor i istim se definiše eventualna faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. - Površine urbanističkih parcela "mješovite namjene": 300-1000m² - Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine komunalne i ostale infrastrukture-IO, površine za pejzažno uređenje -PU.) - Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površine urbanističkih parcela. 	
<p>Posebni uslovi za izgradnju stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i turističkih</p>	<p>Posebni uslovi za izgradnju stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i turističkih objekata unutar "mješovite namjene":</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tip osnovnih objekata: slobodnostojeći; - U poslovnim objektima i u djelovima stambeno-poslovnih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i to: usluge, trgovina, ugostiteljstvo, uprava i administracija, smještaj turista, zdravstvene usluge, sportsko-rekreativne i socijalne usluge, malu privredu sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. - Planirane namjene moraju biti kompatibilne sa namjenom školstva u neposrednom okruženju tj. objektom 	

objekata	<p>postojeće osnovne škole koja se nalazi neposredno uz obuhvat ovog prostora. S tim u vezi strogo usloviti moguće poslovne djelatnosti u okviru kompleksa;</p> <ul style="list-style-type: none"> - U okviru stanovanja učesće poslovanja (kompatibilne djelatnosti koje prate stanovanje) može biti max 50%. - U okviru urbanističkih parcela mogu se graditi pomoćni objekti : bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, otvoreni šankoviigrališta za djecu I sl. - U okviru urbanističkih parcela predvidjeti parkinge ili garaže kao sastavni dio osnovnog objekta za smještaj vozila korisnika - U okviru urbanističkih parcela obezbjediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcela za ozelenjavanje.
	<p>Urbanistički parametri, kapaciteti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalni indeks izgrađenosti Ii : 1.2 - Maksimalni indeks zauzetosti Iz : 0.40 - Maksimalna dozvoljena spratnost: četiri nadzemne etaže, a moguće je planirati jednu podzemnu etažu za garažiranje - Otvoreni bazeni I sportski tereni se obračunavaju na način da 20% njihove površine ulazi u obračun indexa izgrađenosti i indexa zauzetosti. - Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje.
	<ul style="list-style-type: none"> - Međusobna udaljenost građevinske GL i regulacione linije (RL) prema rekonstruisanoj pristupnoj saobraćajnici : 5 m - Međusobna udaljenost GL1 I regulacione linije (RL) prema planiranoj centralnoj pristupnoj saobraćajnici koja izlazi na magistralu je min 5m, prema Jadranskoj magistrali min 20 m (osim za objekte infrastrukture koji su mogući i u zaštitnom pojasu); - Minimalna udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 2,5. a ukoliko je susjedna parcela u vlasništvu istog investitora ili se pribavi saglasnost susjeda ovo udaljenje može biti manje;
	<p>Nivelacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. - Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima maksimalno dozvoljene visine do 3,00m (optimalno 2,00m) uz preporuku oblaganja kamemom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina.
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. - Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru naselja I okruženja, kao i namjeni objekta. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. - Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju.
	<p>Elementi pejzažnog uređenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prema saobraćajnicama, preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi. - Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u objekat.
	<p>Pristup</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kolski pristup planiranim objektima obezbjediti sa pristupne javne saobraćajnice koja se rekonstruiše u skladu sa ovdje datim uslovima i koja na svom sjevernom kraju ostvaruje vezu sa Jadranskom magistralom. - Ukoliko se za to ukaže potreba moguće je u okviru lokacije planirati i nove kolske pješačke saobraćajnice i pješačke saobraćajnice. U sklopu uređenja terena urbanističkih parcela planirati interne kolske i pješačke komunikacije. - Projektna dokumentacija za svaki novi objekat u okviru kompleksa obavezno mora sadržati i projekat saobraćajnog rješenja kojim će se definisati operativne površine za vozila, priključenje na pristupnu javnu saobraćajnicu, rješenje mirujućeg saobraćaja, kretanje invalidnih lica, način funkcionisanja interventnih vozila u slučaju potrebe, itd.

	<p>Parametri za parkiranje /garažiranje</p> <p>- Zadovoljenje potreba za parkiranjem vozila mora rješavati na pripadajućoj urbanističkoj parceli, u podrumskoj ili suterenskoj etaži objekta. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativima: za stanovanje 1,3 pm /stanu, a za poslovanje zavisno od vrste poslovanja predvidjeti potreban broj parking mjesta (Poslovanje i administracija: 1pm/60m2 BRGP; Ugostiteljstvo: 1pm/4-8 stolica; Ostalo: prema važećim standardima i normativima.)</p>
Odnos prema susjednim objektima	<p>Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora. U odnosu na postojeći objekat škole i druge okolne objekte, kao i među novoplaniranim objektima u okviru zahvata plana, predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa i okolnog prostora;</p> <p>Poštovati kapacitet nosivosti lokacija i primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;</p> <p>Prostor u neposrednom okruženju škole pejzažno urediti.</p>
Posebni uslovi za rekonstrukciju javne saobraćajnice unutar obuhvata	<p>Postojeće stanje:</p> <p>Predmetno područje ima slabo razvijenu putnu mrežu. Jedina postojeća saobraćajnica je izvedena sa betonskim kolovoznim zastorom, širine cca 3.0 m. Pravac pružanja pomenute saobraćajnice je sjever-jug i ista ima vezu sa Jadranskom magistralom, na svom sjevernom kraju. Nagib terena na najvećem dijelu obuhvata se kreće oko 15%.</p> <p>Planirano stanje:</p> <p>Planirana je rekonstrukcija postojeće saobraćajnice u obuhvatu lokacije, u javnu kolsko-pješačku saobraćajnicu za dvosmjerni saobraćaj, širine je 5.5 m. Na sjevernom kraju ista izlazi na Jadransku magistralu, dok se na jugu završava okretnicom i dalje se van obuhvata nastavlja kao pješačka komunikacija, jer je zbog zatečene fizičke strukture i terenskih uslova nije moguće u istoj šitini povezati sa šetalištem uz morsk obalu. Bočnim priključcima pomenuta saobraćajnica može da ostvaruje veze sa podzemnim garažama i parking površinama unutar formiranih urbanističkih parcela. Podužni nagibi se kreću u granicama od 3 do 15%, a precizno će se utvrditi kroz tehničku dokumentaciju. Prilikom izrade projektne dokumentacije predviditi vitoperenje kolovoza oko ose saobraćajnice, u skladu sa propisima za projektovanje gradskih saobraćajnica.</p> <p>Visinske kote biće precizno definisane kroz izradu tehničke dokumentacije. Za efikasno odvođenje atmosferskih voda neophodno je voditi računa da se novoplanirane saobraćajne površine nivelaciono usklade sa okolnim prostorom. Treba težiti tehničkim rješenjima takvim da se u najvećoj mjeri odvodnjavanje vrši gravitaciono, odnosno slobodnim padom.</p> <p>Glavna pristupka saobraćajnica koja se rekonstuiše kao i eventualne druge saobraćajne površine koje se planiraju unutar lokacije S treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom.</p> <p>Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice dimenzionisati na osnovu ranga saobraćajnice, saobraćajnog opterećenja, strukture vozila i geomehaničkih karakteristika posteljice. Za mjerodavno vozilo usvojiti teretno dostavno vozilo manje, i povremeno veće nosivosti.</p> <p>Na kolskim površinama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona. Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka.</p>
Uslovi za infrastrukturno opremanje	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja I opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija I organa.</p>
Ostali uslovi	<p>Prilikom izdavanja UTU i građenja objekata poštovati i sve ostale uslove koje je propisao PUP u poglavlju br.9- „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“, sa naglaskom na poglavlje 9.8.“ Smjernice i mjera za zaštitu i unapređenje prirodne i građene sredine”, kao i važeću zakonsku regulativu.</p>

Tabela 140: Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju kompleksa mješovite namjene i rekonstrukciju javnog puta na lokaciji "Staro imanje Pavlovića" u Baošićima

Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izdvojena područja i lokacije

DRUGI DIO

Uslovi obrađeni kroz izmjene i dopune PUPa

Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izdvojena područja i lokacije

U ovom poglavlju dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu ovog plana za izdvojena područja i lokacije. U slučajevima promjenjenog koncepta ili potrebe za drugačijim prostornim rješenjima, planska rješenja za ova područja i lokacije podležu izmjenama, odnosno, mogu biti obrađeni kroz posebne urbanističke projekte.

Sadržaj urbanističko-tehničkih uslova određen je članom 55 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Radi praktičnosti primjene ovdje datih UTU, oni su podijeljeni na dva dijela: PRVI DIO čine opšti i posebni uslovi za blokove, zone, planske jedinice ili opštinu u cjelini, i DRUGI DIO koji čine pojedinačni uslovi za parcelu ili lokaciju.

Ovdje datim uslovima određeni su, prvenstveno, uslovi karakteristični za predmetnu lokaciju, tako da za sve uslove koji nisu navedeni primjenjuju se opšti uslovi dato u poglavlju **9. SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA**

Za objekte koji se nalaze u zaštićenim područjima osim ovih uslova, neophodni su i uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Uređenje zelenih površina vrši se na osnovu opštih uslova, ako za predmetnu lokaciju nije drugačije utvrđeno.

II DIO – USLOVI OBRAĐENIKROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Opšti dio UTU za blokove, zone, planske jedinice ili opštinu u cjelini

1	preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća;
	U skladu sa poglavljima : 9.8.4. Inženjerske i druge mjere za smanjenje seizmičkog rizika 9.8.6. Mjere za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća 9.8.5. Inženjerske i druge mjere zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta
2	uslovi i mjere za zaštitu životne sredine
	U skladu sa poglavljem : 9.8.3. Smjernice i mjere za zaštitu životne sredine
3	uslovi za pejzažno oblikovanje
	U skladu sa poglavljem : 9.8.1. Smjernice za zaštitu i unapređenja prirodnih i pejzažnih vrijednosti
4	uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline
	U skladu sa poglavljem : 9.8.2. Smjernice i mjere za zaštitu kulturnih dobara i kulturne baštine
5	uslovi za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom
	U skladu sa važećim propisima

6	<p>uslove za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata</p>
	<p>U skladu sa poglavljem :</p> <p>Opšta urbanistička i arhitektonska pravila za prostornu organizaciju , uređenje i građenje naselja</p>
7	<p>uslove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja</p>
	<p>U skladu sa važećim propisima</p>
8	<p>mogućnost faznog građenja objekta</p>
	<p>Za komplekse i cjeline fazna gradnja se definiše idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem</p> <p>Za pojedinačne objekte fazna gradnja se definiše idejnim rješenjem</p>
9	<p>potrebu izrade geodetskih, geoloških (geotehničkih, inženjersko-geoloških, hidrogeoloških, geomehaničkih i seizmičkih) podloga, kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja</p>
	<p>U skladu sa važećim propisima</p>
10	<p>uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>
	<p>U skladu sa poglavljem :</p> <p>9.8.3. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije</p>

LOKACIJE OD POSEBNOG INTERESA ZA OPŠTINU

LOKACIJA BR.1 : UTU ZA PARCELU ILI LOKACIJU – HOTEL, K.P. 270 K.O. HERCEG – NOVI, STARI GRAD	7
LOKACIJA BR.2 : UTU ZA PARCELU – PAROHIJSKA ZGRADA, K.P. 278 K.O. HERCEG – NOVI, STARI GRAD	10
LOKACIJA BR.3 : UTU ZA PARCELU – STAMBENA ZGRADA, K.P. 279 K.O. HERCEG – NOVI, STARI GRAD	13
LOKACIJA BR.4 : UTU ZA PARCELU – HOTEL, K.P. 461 K.O. HERCEG – NOVI, ZAPADNO PODGRAĐE	16
LOKACIJA BR.5 : UTU ZA PARCELU ILI LOKACIJU - OBJEKAT NA KAT. PARC. 1347/1 I 1347/2 K.O. TOPLA	19
LOKACIJA BR.6 : UTU ZA LOKACIJU – HOTEL, K.P. 571/14 K.O. HERCEG NOVI, ZAPADNO PODGRAĐE ...	22
LOKACIJA BR.7 : UTU ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA NA LOKACIJI - DIO K.P. 312/1 KO HERCEG NOVI, ISTOČNO PODGRAĐE	25
LOKACIJA BR.8 : UTU ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA NA LOKACIJI - K.P. 2048/3 KO TOPLA, ISTOČNO PODGRAĐE	28
LOKACIJA BR. 9 : UTU ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA NA LOKACIJI - DIO K.P.2287/1 KO TOPLA, SAVINSKA DUBRAVA.....	31
LOKACIJA BR.10: UTU ZA IZGRADNJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE SA GARAŽOM NA LOKACIJI - DIO K.P. 361 KO HERCEG NOVI, ZAPADNO PODGRAĐE	34
LOKACIJA BR. 11: UTU ZA IZGRADNJU/REKONSTRUKCIJU HOTELSKOG KOMPLEKSA NA LOKACIJI – DIJELOVI K.P. 327/1, 323/1 I 320, KO HERCEG NOVI, ISTOČNO PODGRAĐE.....	37
LOKACIJA BR. 12 : UTU ZA IZGRADNJU HOTELA NA LOKACIJI – DIJELOVI K.P. 292/3, 292/4, 292/5 I 293/1, KO HERCEG NOVI, ISTOČNO PODGRAĐE	40
LOKACIJA BR. 13: UTU ZA IZGRADNJU HOTELA NA LOKACIJI – DIJELOVI K.P. 285/1 I 285/3, KO HERCEG NOVI, STARI GRAD.....	43
LOKACIJA BR. 14 : UT USLOVI ZA IZGRADNJU/REKONSTRUKCIJU HOTELA NA LOKACIJI –K.P. 2127/1 I DIO K.P. 2127/5, SVE KO TOPLA, ISTOČNO PODGRAĐE	46
LOKACIJA BR. 15 : UTU ZA IZGRADNJU HOTELA NA LOKACIJI –K.P. 1171 I DIO K.P. 2574/1, SVE KO TOPLA	49
LOKACIJA BR. 16 : UTU ZA IZGRADNJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE SA GARAŽOM NA LOKACIJI – DIO K.P. 2093/1 I K.P. 2101/2, KO TOPLA , ISTOČNO PODGRAĐE	52
LOKACIJA BR. 17 : UTU ZA IZGRADNJU HOTELSKOG KOMPLEKSA NA LOKACIJI –DIO K.P. 2401/1, SVE KO TOPLA	55
LOKACIJA BR. 18 : UTU ZA IZGRADNJU/REKONSTRUKCIJU HOTELSKOG KOMPLEKSA NA LOKACIJI K.P. 1213/2, 1215, 1221/1, 1221/2,1221/5, 1221/6, SVE KO TOPLA	58

LOKACIJA BR. 19 : UTU ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA LOKACIJI –K.P. 380/1 I DIO K.P. 380/2,.....	61
LOKACIJA BR. 20 : UTU ZA LOKACIJU OSNOVNE ŠKOLE U IGALU	64
LOKACIJA BR. 21 : UTU ZA LOKACIJU – TURISTIČKO NASELJE „DUGLAS-BRGULI“ NA LUŠTICI	67
LOKACIJA BR. 22: UTU ZA IZGRADNJU STAMBENOG NASELJA „PODTREBESIN“ NA LOKACIJI KOJU ČINE K.P. 2619/1-7, SVE KO TOPLA.....	71
LOKACIJA BR. 23 : UTU ZA IZGRADNJU STAMBENOG KOMPLEKSA NA LOKACIJI - K.P. 343 KO ĐENOVIĆI	74
LOKACIJA BR. 24: UTU ZA HOTELSKI KOMPLEKS NA LOKACIJI - K.P. 3, 4, 5/1, 5/2 I 6, SVE KO SASOVIĆI U MELJINAMA	77
LOKACIJA BR. 25: UTU ZA IZGRADNJU KUPALIŠTA I PRATEĆIH SADRŽAJA FUNKCIONALNOG ZALEĐA NA LOKACIJI - K.P. 31, 34 I DIJELOVI K.P. 30 I 32, SVE KO KUMBOR I PRIPADAJUĆEG AKVATORIJA	80
LOKACIJA BR. 26: UTU ZA IZGRADNJU DJEČIJEG VRTIĆA NA DIJELU K.P. 751/2 KO KUTI, ZELENIKA.....	83
LOKACIJA BR. 27: UTU ZA REKONSTRUKCIJU HOTELA „PLAY“ NA DIJELU K.P. 197/5 KO TOPLA	85



II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.1 : UTU za parcelu ili lokaciju – hotel, k.p. 270 K.O. Herceg – Novi, stari grad

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – gradski hotel
2	pravila parcelacije
	Postojeća katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela.
3	građevinska i regulaciona linija
	U postojećem gabaritu
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu

6	potreba izrade urbanističkog projekta
	Nema potrebe – lokacija je ranije bila obrađena kroz urbanistički projekat
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Broj spratova se ne određuje – spratna visina mora biti usklađena sa važećim standardima za datu namjenu. Visina je određena na način da završni – krovni vijenac bude na približno istoj visini kao vijenac na susjednom objektu arhiva
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	Uslovljen je postojećom osnovom i zatom visinom.
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Nema uslova za parkiranje

11	Posebni uslovi za datu lokaciju
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	<p>Sadašnje stanje</p>  <p>Predlog izmjene</p> 

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.2 : UTU za parcelu – parohijska zgrada, k.p. 278 K.O. Herceg – Novi, Stari grad

1	namjena parcele odnosno lokacije
	Vjerski objekti – administrativno upravna zgrada
2	pravila parcelacije
	Postojeća katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela.
3	građevinska i regulaciona linija
	U postojećem gabaritu
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	Nema potrebe – lokacija je ranije bila obrađena kroz urbanistički projekat

7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<p>Broj spratova se ne određuje – spratna visina mora biti usklađena sa važećim standardima za datu namjenu. Visina je određena na način da završni – krovni vijenac bude na približno istoj visini kao vijenac na susjednom objektu na kat. parc. 277.</p> <p>Prostorno – sadašnje potkrovlje se pretvara u sprat.</p>
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	Uslovljen je postojećom osnovom i zatom visinom.
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Nema uslova za parkiranje
11	Posebni uslovi za datu lokaciju

12

situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta

Sadašnje stanje



Predlog izmjene




II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.3 : UTU za parcelu – stambena zgrada, k.p. 279 K.O. Herceg – Novi, Stari grad

1	namjena parcele odnosno lokacije
	stanovanje
2	pravila parcelacije
	Postojeća katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela.
3	građevinska i regulaciona linija
	U postojećem gabaritu
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	Nema potrebe – lokacija je ranije bila obrađena kroz urbanistički projekat
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Broj spratova se ne određuje – spratna visina mora biti usklađena sa važećim standardima za datu namjenu. Visina je određena na način da završni – krovni vijenac bude na približno istoj visini kao vijenac na susjednom objektu arhiva
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti,

	indeks zauzetosti)
	Uslovljen je postojećom osnovom i zadatom visinom.
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Nema uslova za parkiranje
11	Posebni uslovi za datu lokaciju
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	<p>Sadašnje stanje</p> 

Predlog izmjene



II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

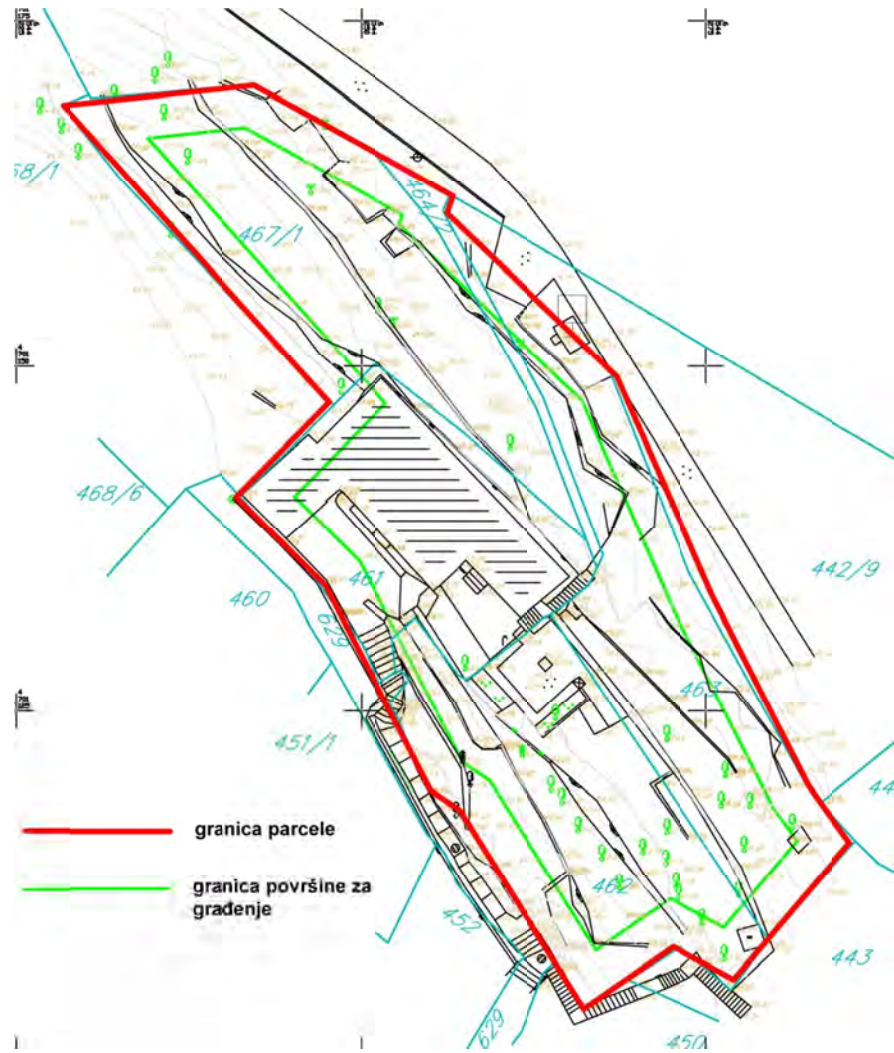
POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.4 : UTU za parcelu – hotel, k.p. 461 K.O. Herceg – Novi, zapadno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – gradski hotel
2	pravila parcelacije
	Urbanistička parcela se sastoji od katastarske parcele
3	građevinska i regulaciona linija
	Regulaciona linija – granica parcele prema magistrali Građevinska linija - 3,00 m od granice parcele
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na vodni režim
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	Nema potrebe – potrebna je izrada idejnog rješenja
7	

	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Uslov je da iznad magistrale bide samo jedna etaža, osim toga, broj spratova nije ograničen
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	U skladu sa PPPNOPCG indeks izgrađenosti je 2,00 Udaljenost od granica parcele je minimalno 3,00m Indeks pokrivenosti je 0,5 Objekat može imati više suterena Obavezno je parkiranje i garažiranje u okviru parcele
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara
10	parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	U sklopu urbanističke parcele
11	Posebni uslovi za datu lokaciju
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim

parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



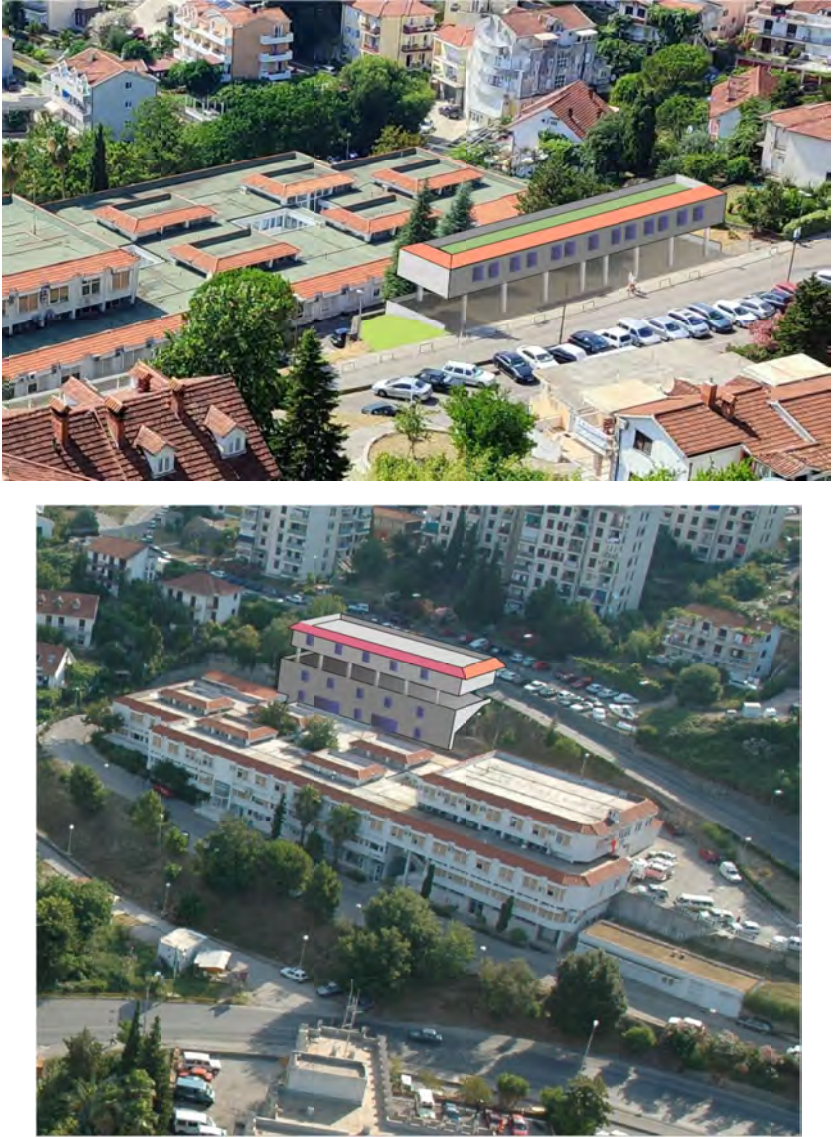
II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.5 : UTU za parcelu ili lokaciju - objekat na kat. parc. 1347/1 i 1347/2 K.O. Topla

1	namjena parcele odnosno lokacije
	Objekat sa namjenom zdravstva i komplementarnim funkcijama, kao dopuna sadržajima doma zdravlja.
2	pravila parcelacije
	Urbanistička parcela se sastoji od kat. parc. 1347/1 i 1347/2 K.O. Topla
3	građevinska i regulaciona linija
	Regulaciona linija je ivica trotoara uz ulicu Nikole Ljubibratića Građevinska linija je udaljena 1,5m od regulacione linije
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Objekat nema uticaja na promjene u vodnom režimu

6	potrebu izrade urbanističkog projekta
	Nema potrebe za urbanističkim projektom
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Četiri etaže u kombinaciji 2S+p+1 ili Po+S+P+1
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	Indeks zauzetosti = 0,6 Indeks izgrađenosti = 1,8
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Arhitektonsko rješenje uskladiti sa arhitektonskim rješenjem doma zdravlja
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Broj parking mjesta – u skladu za datu namjenu Parkiranje za korisnike usluga je na prizemlju, a za vlasnike i zaposlene u garaži na najnižoj etaži. Površine za parkiranje i garažiranje na prizemlju i u najnižoj etaži na ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.

11	Posebni uslovi za datu lokaciju
	Poželjno je da prizemlje bude minimalno izgrađeno – da se obezbijedi vizuera kroz objekat za pješake koji koriste trotoar uz ulicu Nikole Ljibibratića
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta ili 3D prikaz
	




II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.6 : UTU za lokaciju – hotel, k.p. 571/14 K.O. Herceg Novi, Zapadno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – mali hotel
2	pravila parcelacije
	Postojeća katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela
3	građevinska i regulaciona linija
	Zadržava se G.L. postojećeg objekta Minimalno udaljenje objekta od bočnih granica parcele je 2,5m za nadzemne dijelove objekta.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<p>Maksimalno 4 etaže od nivoa Ulice X Hercegovačke brigade (uključujući i podzemne etaže) sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže ispod nivoa Ulice.</p> <p>Spratna visina mora biti usklađena sa važećim standardima za datu namjenu.</p> <p>U obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i zauzetosti ne ulaze samo etaže koje imaju isključivu namjenu za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije ostave i sl.</p> <p>Maksimalna visinska kota objekta u skladu sa priloženim crtežom planirane ulične fasade. (A.K. sljemena objekta je cca 74.10)</p>
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<p>Max Iz=0,5 (pri čemu je max horizontalni gabarit objekta izuzimajući podrumsku etažu za garažiranje 220 m2)</p> <p>BRGP i Max li slijede iz propisanog horizontalnog gabarita i dozvoljene spratnosti objekta.</p> <p>Dozvoljeni kapacitet: 13 smještajnih jedinica i cca 30 ležaja.</p>
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture

	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Min 7 PM (min 1PM na 2 smještajne jedinice)
11	Posebni uslovi za datu lokaciju
	Neophodno je pribaviti konzervatorske ulove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	 <p>  R.L. / G.L. </p> 




II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.7 : UTU za izgradnju stambenog objekta na lokaciji - dio k.p. 312/1 KO Herceg Novi, Istočno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	SS – površine za stanovnje srednjih gustina (objekat stambene namjene)
2	pravila parcelacije
	Urbanističku parcelu čini dio katastarske parcele 312/1 KO Herceg Novi, u površini od 948 m ² . Preostali zapadni dio ove k.p. zauzima trasa stepeništa javnog korišćenja (IS-saobraćajna površina).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta (građevinska linija) od granice parcele prema saobraćajnici (regulaciona linija): 4,0 m. Minimalno udaljenje objekta od bočnih granica parcele i od granice stepeništa je 2,5 m za nadzemne dijelove objekta.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 4 nadzeme etaže • Maksimalna spratnost objekta u odnosu na nivo Ulice Save Kovačevića: <ul style="list-style-type: none"> - 1 etaža – za istočni dio objekta (mora zauzimati više od 60% površine ukupnog gabarita) ; - 2 etaže – za zapadni dio objekta (ukoliko se zauzima manje ili jednako 40% površine gabarita). <p>Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna visinska kota objekta u odnosu na nivo postojeće ulice : + 4.60 za dio objekta spratnosti 1 etaže (dozvoljava ravan ili kos krov, nagiba od 21°- 24°) • Maksimalna visinska kota objekta u odnosu na nivo postojeće ulice : + 7.80 za dio objekta spratnosti 2 etaže (obavezan kos krov, nagiba od 21°- 24°)
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,0 • Max. lz = 0,4 • Max. BRGP objekta: 948 m²
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> Min. 1,1 PM na 1 smještajnu jedinicu
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Istočnog podgrađa.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Prema LN 552 za KO Herceg Novi, u okviru k.p. 312/1 (poslužno dobro) potrebno je obezbijediti pravo službenosti prolaza u korist k.p. 320 i 312/7, kao povlasnih dobara.</p>
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	    <p>Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p>R.L. / G.L.</p>


II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR.8 : UTU za izgradnju stambenog objekta na lokaciji - k.p. 2048/3 KO Topla, Istočno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	SS – površine za stanovanje srednjih gustina (stambeni objekat)
2	pravila parcelacije
	Katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela, u površini od 310 m ² (prema podatku iz LN 2450)
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta (građevinska linija) od granice parcele prema saobraćajnici (regulaciona linija): od 3,0 m do 6,0 m (prema situacionom planu iz tačke 12). Minimalno udaljenje objekta od bočnih granica parcele: 2,5 m za nadzemne dijelove objekta.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 4 nadzeme etaže (u odnosu na najnižu kotu na lokaciji) • Maksimalna visinska kota objekta u odnosu na nivo Ulice I Bokeške brigade određuje se konzervatorskim uslovima, u zavisnosti od urbanog konteksta u okviru zaštićene okoline Kanli kule <p>Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.</p> <p>Dozvoljava se ravan ili kos krov, nagiba od 21°- 24°.</p>
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. Iz=1,5 • Max. li= 0,4 • Max. BRGP objekta: 465 m²
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> • min. 1PM na 1 stambenu jedinicu

<p>11</p>	<p>posebni uslovi za datu lokaciju</p>
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Istočnog podgrađa i u zaštićenoj okolini kulturno-istorijskog fortifikacionog objekta Kanli kule.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p>
<p>12</p>	<p>situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta</p>
	 <p>Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p>R.L. / G.L.</p>



II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 9 : UTU za izgradnju stambenog objekta na lokaciji - dio k.p.2287/1 KO Topla, Savinska Dubrava

1	namjena parcele odnosno lokacije
	SS – površine za stanovanje srednjih gustina (stambeni objekat u uređenom zelenilu)
2	pravila parcelacije
	Katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela, u površini od 1429m ² (prema podatku iz LN 1586)
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta (građevinska linija) od granice parcele prema saobraćajnici (regulaciona linija): 5,0 m. Minimalno udaljenje objekta od bočne granice parcele na kojoj je izgrađen objekat (zapadno) : 5,0m za nadzemne dijelove objekta. Minimalno udaljenje objekta od bočne granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekta (južno): 3,0m za nadzemne dijelove objekta.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća

5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža • Maksimalna visinska kota objekta određuje se u zavisnosti od broja etaža, a apsolutna kota poda najniže etaže određuje se u skladu sa nagibom terena na lokaciji i nivelacijom postojećih fizičkih struktura u kontaktnom okruženju (prikazano u tački 12.). <p>Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.</p> <p>Dozvoljava se ravan ili kos krov, nagiba od 21°- 24°.</p>
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. Iz=1,7 • Max. li= 0,35 • Max. BRGP objekta: proizilazi iz datih parametara <p>U obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i zauzetosti ne ulazi podrumski etaža koja ima isključivu namjenu za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije ostave i sl.</p>
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema opštim uslovima, a u skladu sa kontekstom, poštujući ambijentalne specifičnosti (duh mjesta - „genius loci“).

	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta mora u potpunosti biti prilagođeno postojećem ambijentu i pejzažu, uz potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, čuvanje i uklapanje zdravog i funkcionalnog zelenila;</p>
<p>10</p>	<p>parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • min. 1PM na 1 stambenu jedinicu
<p>11</p>	<p>posebni uslovi za datu lokaciju</p>
	<p>Lokacija je u okviru zaštićenog prirodnog dobra - Savinske Dubrave, unutar režima zaštite III stepena. Površina uređenog zelenila na lokaciji (PU): min. 60 % slobodnog dijela parcele</p>
<p>12</p>	<p>situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta</p>
<p>Urbane strukture u kontaktnom okruženju (nivelacija i visina)</p>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Ulica</p> <p>93,42m 17,60m 82,36m 15,72m 12,42m</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Ulica</p> <p>Urbane strukture u kontaktnom okruženju (nivelacija i visina)</p> </div> <div style="margin-top: 20px;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Ulica</p> <p>Ulica</p> <p>Ulica</p> <p>2280/3 P=250,73 m² 2280/4 P=221,11 m² 2280/7 P=432,68 m² 2280 P=270,26 m² 2280 P=812,75 m² 2280 P=822,95 m² KO. TOPIA P=1002,20 m² Herceg Novi</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Ulica</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Zona obaveznog pejzažnog uređenja parcele (PU), očuvanje i unapređenje postojećeg zelenog fonda (režim zaštite Savinske dubrave - III stepena)</p> <p>Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p>R.L. / G.L.</p> </div>

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 10 : UTU za izgradnju objekta mješovite namjene sa garažom na lokaciji - dio k.p. 361 KO Herceg Novi, Zapadno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	MN – površine za mješovitu namjenu
2	pravila parcelacije
	Lokaciju čini katastarska parcela 361 KO Herceg Novi, u površini od 2516 m ² koja obuhvata urbanističku parcelu za datu namjenu (MN) i površinu saobraćajne infrastrukture - trotoar min. širine 1,5 m uz ulicu Partizanski put.
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost objekta od granice kat.parc. prema saobraćajnici (regulaciona linija- R.L.): <ul style="list-style-type: none">- Za podzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 0) je min. 1,5 m (u zavisnosti od širine trotoara uz ulicu).- Za nadzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 1) je min. 3,0 m. Minimalno udaljenje objekta od bočnih granica parcela <ul style="list-style-type: none">- Za podzemne dijelove objekta je min. 1,5 m (ne računajući ulaznu rampu za garažu).- Za nadzemne dijelove objekta je min. 5,0 m.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža i min. 2 podzemne za parkiranje i tehničke prostorije. • Visinska kota najniže nadzemne etaže: max. 1,5 m u odnosu na kotu postojećeg platoa. • Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. Iz proizilazi iz date zone za izgradnju (max. 1100m²)
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> • Obavezna jedna etaža garažiranja za javnu namjenu u okviru date zone za izgradnju podzemnog dijela objekta i min. jedna etaža garažiranja za potrebe nadzemnih dijelova objekta (kapacitet po pravilniku).
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Zapadnog podgrađa.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Objekat oblikovno riješiti manjim volumenima koji korespondiraju ambijentalnim karakteristikama postojećeg urbanog konteksta (ritam fasada) , na način da ne dominira u prepoznatljivoj vizuri na grad s mora.</p>

Veći dio objekta predvidjeti sa kosim krovovima, nagiba od 21°- 24°.

Na istočnom dijelu lokacije predvidjeti javni prostor-trg sa ugostiteljskim sadržajima.

Prostor između ulice i objekta hortikulturno urediti na način da prati niveletu ulice.

Postojeća vrijedna stabla eukaliptusa sačuvati i integrisati u projektantsko rješenje.

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



okruženja Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima

- R.L.
- - - G.L.0
- - - G.L.1

Postojeća ambijentalna slika lokacije i

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 11 : UTU za izgradnju/rekonstrukciju hotelskog kompleksa na lokaciji – dijelovi k.p. 327/1, 323/1 i 320, KO Herceg Novi, Istočno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – površine za turizam Izgradnja novog hotela sa depadansima ili rekonstrukcija postojećeg objekta (prenamjena u T1)
2	pravila parcelacije
	Urbanističku parcelu čine dijelovi kat.parc. 327/1, 323/1 i 320 KO Herceg Novi, u površini od 2447 m ² (prema priloženoj skici).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost objekata (građevinska linija) od granice lokacije prema šetalištu Pet Danica (regulaciona linija) jednaka je postojećoj G.L. Minimalna udaljenost objekata (građevinska linija) od granice lokacije prema planiranom stepeništu (regulaciona linija): 2,5 m. Minimalno udaljenje objekata od bočnih granica lokacije je dato skicom, a iznosi min. 2,5 m.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekata : 4 nadzeme etaže (terasasto uklapanje u teren). • Maksimalna visinska apsolutna kota objekata: AK+ 20.00 . Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,5 • Max. lz = 0,4 • Max. BRGP objekta: 3670 m² • Max. broj ležaja: 100
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> • Min. 1,1 PM na 1 smještajnu jedinicu
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Istočnog podgrađa.

Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Objekte oblikovno riješiti manjim volumenima prema ambijentalnim karakteristikama okruženja, koji se terasasto uklapaju u teren , na način da ne konkurišu prepoznatljivoj slici Starog grada.


Veći dio objekata predvidjeti sa kosim krovovima, nagiba od 21°- 24°.

12

situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



----- granica lokacije

 Zona u kojoj je moguća izgradnja/rekonstrukcija u skladu sa svim propisanim UT uslovima

==== R.L.

----- G.L.



Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 12 : UTU za izgradnju hotela na lokaciji – dijelovi k.p. 292/3, 292/4, 292/5 i 293/1, KO Herceg Novi, Istočno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – površine za turizam (Izgradnja hotela)
2	pravila parcelacije
	Urbanističku parcelu čine dijelovi kat.parc. 292/3, 292/4, 292/5 i 293/1, sve KO Herceg Novi, u površini od 1656 m ² (prema priloženoj skici).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost objekta od granice lokacije prema ulici Save Kovačevića (regulaciona linija- R.L.): <ul style="list-style-type: none">- Za podzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 0) se poklapa sa R.L.- Za nadzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 1) je definisana grafički na skici. Minimalno udaljenje podzemnih i nadzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije definisano je skicom, a iznosi min. 2,5 m.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekata : 4 nadzeme etaže, računajući od kote platoa na kome se nalazi postojeći objekat (predviđen za rušenje) i najmanje 2 podzemne etaže za garažiranje (ispod) , od kojih je jedna za javno parkiranje, a ostale su za potrebe hotela . • Maksimalna visinska kota objekta mora biti niža od kote sljemena krova susjedne vile „Spalatin“ . Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 3312 m² • Max. broj ležaja: 80
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> • Prema opštim uslovima Plana
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Istočnog podgrađa.

Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Objekat oblikovno riješiti razbijenim volumenom prema ambijentalnim karakteristikama okruženja i tipologiji reprezentativnih urbanih vila sa đardinima.

Veći dio objekata predvidjeti sa kosim krovom, nagiba od 21°- 26°.

Prostor između R.L. i G.L.1 hortikulturno urediti, uz obaveznu prethodnu taksaciju i valorizaciju postojećeg zelenila na lokaciji .

Kroz lokaciju hotelskog kompleksa predvidjeti javnu pješačku komunikaciju, povezivanjem Peraških vrata (u pravcu Starog grada) i ulice Luke Matkovića sa ulicom Save Kovačevića.

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



- - - - - granica lokacije
- Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima
- - - - - R.L.
- - - - - G.L.0
- - - - - G.L.1
- granica zaštićenog Istočnog podgrađa



Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 13: UTU za izgradnju hotela na lokaciji – dijelovi k.p. 285/1 i 285/3, KO Herceg Novi, Stari grad

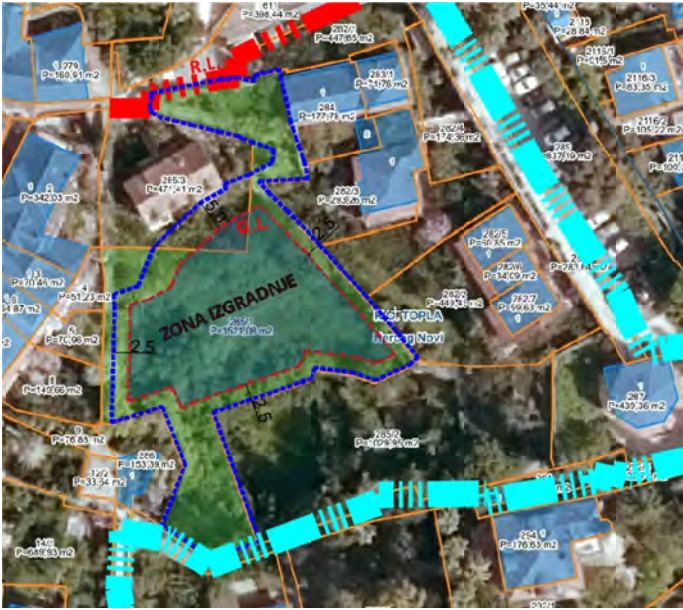
1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – površine za turizam (Izgradnja hotela)
2	pravila parcelacije
	Urbanističku parcelu čine dijelovi kat.parc. 285/1 i 285/3, sve KO Herceg Novi, u površini od 1536 m ² (prema priloženoj skici).
3	građevinska i regulaciona linija
	Regulaciona linija (R.L.) je granica ulice Stijepa Šarenca na Karači. Minimalno udaljenje podzemnih i nadzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije (građevinske linije G.L.) definisano je skicom, a iznosi min. 2,5 m.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu

6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekata : 4 nadzeme etaže (vodeći računa o obezbjeđenju pogleda objekata u zaleđu), sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža za tehničke prostorije. • Maksimalna visinska kota objekta mora biti niža od kote parapeta poslednje etaže objekta izgrađenog na kat.par. 285/3 koji se nalazi iza .
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 3072 m² • Max. broj ležaja: 60
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Parkiranje obezbijediti u okruženju na javnim parkiralištima i/ili garažama.
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Starog grada.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Objekat oblikovno riješiti razbijenim volumenom prema ambijentalnim karakteristikama okruženja i tipologiji reprezentativnih urbanih vila sa đardinima.</p>

Veći dio objekata predvidjeti sa kosim krovom, nagiba od 21°- 26°.

Slobodne površine hortikulturno urediti, uz obaveznu prethodnu taksaciju i valorizaciju postojećeg zelenila na lokaciji .

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



- granica lokacije
- Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima
- R.L.
- G.L.
- granica zaštićenog Starog grada



Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja






II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 14 : UT uslovi za izgradnju/rekonstrukciju hotela na lokaciji –k.p. 2127/1 i dio k.p. 2127/5, sve KO Topla, Istočno podgrađe

1	<p>namjena parcele odnosno lokacije</p>
	<p>T1 – površine za turizam</p> <p>Izgradnja novog hotela ili rekonstrukcija postojećeg objekta (prenamjena u T1)</p>
2	<p>pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanističku parcelu čini kat.parc. 2127/1 i dio kat.parc.br. 2127/5, sve KO Topla, u površini od 1050m² (prema priloženoj skici).</p>
3	<p>građevinska i regulaciona linija</p>
	<p>Minimalna udaljenost objekta od granice kat.parc. prema saobraćajnici (regulaciona linija- R.L.):</p> <ul style="list-style-type: none">- Za podzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 0) je jednaka regulacionoj liniji (R.L.)- Za nadzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 1 i G.L.2) je min. 5,0 m. <p>Minimalno udaljenje objekta od bočnih granica parcela (G.L.1 i G.L.2)– prema skici</p> <ul style="list-style-type: none">- Izuzetno: u sjeverozapadnom dijelu parcele, do granice G.L.0 je moguća izgradnja/dogradnja jedne nadzemne etaže (G.L.0 = G.L.1).
4	<p>uslovi za priključenje na infrastrukturu</p>
	<p>Prema uslovima javnih preduzeća</p>

5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 4 nadzeme etaže (min.jedna podzemna etaža za garažiranje i tehničke prostorije) • Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,8 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 1890 m² • Max. broj ležaja: 80
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> • Prema opštim uslovima Plana

11	<p>posebni uslovi za datu lokaciju</p>
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Istočnog podgrađa.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Objekat oblikovno riješiti prema ambijentalnim karakteristikama okruženja i tipologiji reprezentativnih urbanih vila sa đardinima.</p> <p>Veći dio objekata predvidjeti sa kosim krovom, nagiba od 21°- 26°.</p> <p>Prostor između R.L. i G.L. hortikulturno urediti, uz obaveznu prethodnu taksaciju i valorizaciju postojećeg zelenila na lokaciji .</p>
12	<p>situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta</p>
	 <p>----- granica lokacije</p> <p> Zona u kojoj je moguća izgradnja/rekonstrukcija objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p> R.L.</p> <p> G.L.</p> <p> G.L.O.</p> <p>Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja</p>

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 15 : UTU za izgradnju hotela na lokaciji –k.p. 1171 i dio k.p. 2574/1, sve KO Topla

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – površine za turizam Izgradnja hotela (rušenje postojećeg pomoćnog objekta)
2	pravila parcelacije
	Urbanističku parcelu čini kat.parc. 1171i dio kat.parc.br. 2574/1, sve KO Topla, u površini od 4347m ² , prema priloženoj skici (granice UP su preuzete iz DUP-a „Topla -od Šetališta do Njegoševe“).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta (građevinska linija-G.L.) od granice lokacije prema ulici (regulaciona linija- R.L.): <ul style="list-style-type: none">- Ka Šetalištu Pet Danica: min. 10,0 m;- Ka ulici sa istočne strane: min. 5,0 m Minimalno udaljenje nadzemnih objekta od bočnih granica lokacije - <i>prema skici</i> <ul style="list-style-type: none">- Ka regulisanom koritu Ljutog potoka: min. 10,0 m;- Ka sjevernoj granici lokacije: min.3,0 m Udaljenje podzemnih dijelova objekta od granice lokacije iznosi min. 1,50 m izuzev prema šetalištu gdje je G.L.O = G.L. (zbog očuvanja drvoreda) i na mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća

5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Zbog blizine Ljutog potoka, pribaviti vodne uslove u skladu sa zakonskom nregulativom.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža (i min.jedna podzemna etaža za garažiranje i tehničke prostorije) • Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 8694 m² • Max. broj ležaja: 200
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	U skladu sa opštim smjernicama Plana.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Prema opštim uslovima Plana
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	Materijalizaciju i oblikovanje objekta vršiti uz upotrebu savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja treba da bude reprezentativan i prilagođen namjeni objekta i urbanom

kontekstu .
Prostor između R.L. i G.L. hortikulturno urediti, uz obaveznu prethodnu taksaciju, valorizaciju i očuvanje postojećeg vrijednog drveća na lokaciji .

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



- granica lokacije
- Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima
- R.L.
- - - G.L.



Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 16 : UTU za izgradnju objekta mješovite namjene sa garažom na lokaciji – dio k.p. 2093/1 i k.p. 2101/2, KO Topla , Istočno podgrađe

1	namjena parcele odnosno lokacije
	MN – površine za mješovitu namjenu
2	pravila parcelacije
	Lokaciju čini dio katastarske parcele 2093/1 i kat.parc.br. 2101/2, sve KO Topla, u površini od 2470m ² (prema priloženoj skici).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost objekta od granice lokacije prema saobraćajnici (regulaciona linija- R.L.): <ul style="list-style-type: none">- Za podzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 0) je jednaka regulacionoj liniji (R.L.)- Za nadzemne dijelove objekta (građevinska linija G.L. 1) je min. 5,0 m. Minimalno udaljenje podzemnih i nadzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije (građevinske linije G.L.0 i G.L. 1) je definisano priloženom skicom.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža i min. 2 podzemne za parkiranje i tehničke prostorije; • Kota poda najniže nadzemne etaže: u visini krune postojećeg kiklopskog zida ka ulici Save Kovačević; • Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. Iz= 0,5 -u okviru zone za izgradnju definisane skicom • Max. BRGP = 4940 m²
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Obavezna jedna etaža garažiranja za javnu namjenu u okviru date zone za izgradnju podzemnog dijela objekta i min. jedna etaža garažiranja za potrebe nadzemnih dijelova objekta (kapacitet po pravilniku).
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Istočnog podgrađa.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Objekat oblikovno riješiti stepenovanjem volumena koji korespondiraju ambijentalnim</p>

karakteristikama urbanog konteksta.

Postojeći kiklopski zid prema ulici Save Kovačevića zadržati u izvornom obliku , izuzev otvora u dijelu ulaza u garažu.

Preporučuje se ozelenjavanje dijelova ravnih krovova.

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



- - - - - granica lokacije
- Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima
- - - - - R.L.
- - - - - G.L.
- - - - - G.L.O.



Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 17 : UTU za izgradnju hotelskog kompleksa na lokaciji –dio k.p. 2401/1, sve KO Topla

1	<p>namjena parcele odnosno lokacije</p>
	<p>T1 – površine za turizam</p> <p>Izgradnja hotela sa depadansima (uz rušenje postojećeg objekta br.1 iz LN 1355)</p>
2	<p>pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanističku parcelu čini najveći dio kat.parc. 2401/1, sve KO Topla, u površini od 6540m² , prema priloženoj skici . Preostali dio k.p. 2401/1 pripada planiranoj saobraćajnoj površini na skretanju ka bočnoj ulici (sa istočne strane lokacije).</p>
3	<p>građevinska i regulaciona linija</p>
	<p>Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinska linija-G.L.) od granice lokacije (regulacione linije):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ka ulici sa Braće Grakalić: min. 10,0 m (R.L.1)- Ka Šetalištu Pet Danica: min. 10,0 m (R.L.2);- Ka bočnoj ulici sa istočne strane : min. 5,0 m (R.L.3) <p>Minimalna udaljenost objekta od ostalih granica lokacije: 5,0 m</p> <p>Udaljenje podzemnih dijelova objekta od granice lokacije iznosi min. 1,50 m izuzev na mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz/izlaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima.</p>
4	<p>uslovi za priključenje na infrastrukturu</p>
	<p>Prema uslovima javnih preduzeća</p>

5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekata : 5 nadzemnih etaža (i min.dvije podzemne etaža za garažiranje i tehničke prostorije) • Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 13080 m² (odnos BRGP osnovnog objekta i depadansa -prema Pravilniku) • Max. broj ležaja: 200
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Objekte prilagoditi geomehaničkim karakteristikama i postojećoj morfologiji i nagibu lokacije uz obavezno terasasto uklapanje objekata u teren.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Obavezna jedna etaža garažiranja za javnu namjenu i min. jedna etaža garažiranja za potrebe objekta hotela sa depadansima (kapacitet po pravilniku).

11	<p>posebni uslovi za datu lokaciju</p>
	<p>Materijalizaciju i oblikovanje objekata vršiti uz upotrebu savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja treba da bude reprezentativan i prilagođen utvrđenoj namjeni i urbanom kontekstu .</p> <p>Uređenje terena uraditi u duhu mediteranskog vrta sa autohtonim zelenilom I pažljivom interpretacijom vodenih površina, pješačkih staza, odmorišta-vidikovaca i stepeništa.</p>
12	<p>situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta</p>
	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>----- granica lokacije</p> <p> Zona u kojoj je moguća izgradnja objekata u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p>----- R.L.</p> <p>----- G.L.</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja:</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>


II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 18 : UTU za izgradnju/rekonstrukciju hotelskog kompleksa na lokaciji k.p. 1213/2, 1215, 1221/1, 1221/2,1221/5, 1221/6, sve KO Topla

1	<p>namjena parcele odnosno lokacije</p>
	<p>T1 – površine za turizam</p> <p>Izgradnja novih i/ili rekonstrukcija postojećih objekata u sklopu planirane namjene T1 - hotel sa depadansima (uz mogućnost uklanjanja postojećih objekata).</p>
2	<p>pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanističku parcelu čine kat.parc. 1213/2, 1215, 1221/1, 1221/2,1221/5, 1221/6, sve KO Topla, u površini od 3472 m² (prema podacima iz LN).</p>
3	<p>građevinska i regulaciona linija</p>
	<p>Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinskih linija-G.L.) od granica lokacije (regulacione linije-R.L.):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ka ulici Mirka Komnenovića: min. 5,0 m- Ka Šetalištu Pet Danica: min. 5,0 m ;- Ka stepeništu Iva Andrića , sa istočne strane : min. 3,0 m <p>Minimalna udaljenost objekta od ostalih granica lokacije: 3,0 m</p> <p>Udaljenje podzemnih dijelova objekata od granica lokacije iznosi min. 1,50 m, izuzev na mjestu gdje je potrebno obezbijediti ulaz/izlaz u garažu iz ulice Mirka Komnenovića.</p>
4	<p>uslovi za priključenje na infrastrukturu</p>

	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Neposredno uz lokaciju (uz stepenište Iva Andrića) se nalazi zaštićeno izvorište „Tinturija“, pa je potrebno pribaviti odgovarajuće vodne uslove.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekata : 4 nadzeme etaže (terasasto uklapanje objekata u teren, uz obezbjeđenje vizura objektima koji se nalaze iza) <p>Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.</p>
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,4 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 4860 m² • Max. broj ležaja: 60
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Prema opštim uslovima Plana.
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>Lokacija je u okviru zaštićene okoline kulturnog dobra „Zavičajni muzej“ i zaštićenog spomenika prirode „Park Olge Komnenović“.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Objekte oblikovno riješiti manjim volumenima prema ambijentalnim karakteristikama okruženja, koji se terasasto uklapaju u teren , na način da ne konkurišu zaštićenom kulturnom dobru muzeja .</p> <p>Veći dio objekata predvidjeti sa kosim krovovima, nagiba od 21°- 26°.</p>
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	 <p>----- granica lokacije</p> <p>█ Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p>— R.L.</p> <p>--- G.L.</p> <p>█ granica zaštićenog kulturnog dobra (Zavičajni muzej)</p>




II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 19 : UTU za izgradnju objekta na lokaciji –k.p. 380/1 i dio k.p. 380/2, sve KO Herceg Novi, Zapadno podgrađe, Škver

1	<p>namjena parcele odnosno lokacije</p>
	<p>MN – površine mješovite namjene</p> <p>Izgradnja stambeno-poslovnog objekta sa ugostiteljskim sadržajima na etaži u nivou Šetališta</p>
2	<p>pravila parcelacije</p>
	<p>Urbanističku parcelu čini kat.parc. 380/1 i mali dio kat.parc.br. 380/2, sve KO Herceg Novi, u ukupnoj površini od 426 m² (prema priloženoj skici).</p>
3	<p>građevinska i regulaciona linija</p>
	<p>Građevinska linija objekta (G.L.) prema Šetalištu „Pet Danica“ (R.L.) se poklapa sa definisanom regulacionom linijom (prema skici).</p> <p>Minimalno udaljenje objekta od bočnih granica lokacije (G.L. i G.L.u) je dato prema skici:</p> <ul style="list-style-type: none">- prema istočnoj granici lokacije (G.L.) : min. 1,5 m;- prema sjevernoj granici lokacije (G.L.): min. 2,5 m- prema zapadnoj granici lokacije (G.L.): min.1,5 m , a uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne k.p. 382/3 KO Herceg Novi, moguće je građevinsku liniju objekta primaći do granice lokacije (G.L.u.)
4	<p>uslovi za priključenje na infrastrukturu</p>
	<p>Prema uslovima javnih preduzeća</p>

5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 4 nadzeme etaže (Su+P+1+Pk) • Max. apsolutna kota sljemena krova: AK 17.80 (kota vrha postojećeg potpornog zida i nivoa dvorišta postojećeg objekta u zaleđu) • Max. apsolutna kota vijenca objekta: AK 14.10 (max.kota nadzitka u potkrovlju: 90 cm) • Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,2 • Max. lz = 0,3 • Max. BRGP objekta: 511 m²
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Prema konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Parkiranje riješiti na javnom parkingu i/ili garaži u okruženju.

11	<p>posebni uslovi za datu lokaciju</p>
	<p>Lokacija je u okviru urbane kulturno-istorijske cjeline zaštićenog Zapadnog podgrađa.</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Objekat oblikovno riješiti prema ambijentalnim karakteristikama okruženja na način da prati tipologiju niza kuća na Škveru.</p> <p>Obavezan kos krov i upotreba kamena u materijalizaciji fasade.</p>
12	<p>situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta</p>
	  <p>Postojeća ambijentalna slika lokacije i okruženja</p> <ul style="list-style-type: none"> ----- granica lokacije Zona u kojoj je moguća izgradnja objekta u skladu sa svim propisanim UT uslovima - - - - - R.L. - - - - - G.L. - - - - - G.L.u (uz saglasnost susjeda)  <p>Uklapanje planiranog objekta u postojeći kontekst /visinska regulacija ----- <small>koča mora biti 00</small></p> <p style="text-align: right;">Presjek</p>


II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 20 : UTU za lokaciju osnovne škole u Igalu

1	namjena parcele odnosno lokacije
	Osnovna namjena: Površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS) i dozvoljene–kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture , te površine za pejzažno uređenje Na lokaciji se previđa i izgradnja tj.izmještanje postojeće meterološke stanice.
2	pravila parcelacije
	<p>Lokacija obuhvata katastarske parcele 193, 194 i 195/2 sve KO Topla, ukupne površine (prema LN) 19 687 m² tj. cca 1,97 ha.</p> <p>Postojeći Objekat meterološke stanice izmjestiti sa kat.parc. 193 KO Topla na kat.parc. 195/2 uz kat.parc. 195/3 KO Topla.</p> <p>Unutar grafički prikazane granice lokacije, idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem odrediće se granice urbanističkih parcela za izgradnju objekata obrazovanja i objekta meterološke stanice koja se izmješta.(Za meterološku stanicu se u okviru ovog prostora formira posebna urbanistička parcela.)</p> <p>Urbanistike parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi I idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks I istim se definiše faznost realizacije pojedinih objekata/cjelina. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.</p> <p>Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i druge-posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture, te površine za pejzažno uređenje.</p> <p><u>Glavni prilaz školi treba organizovati iz pravca Ulice Janka Beka (kat.pacr. 2586/1 KO Topla), a ne direktno sa Jadranske magistrale.</u></p>
3	građevinska i regulaciona linija i nivelacija
	<p>Međusobna udaljenost građevinske linije (GL) prema pristupnim saobraćajnicama ne može biti manja od 10,0m.</p> <p>Minimalna udaljenost objekata od granica urbanističkih parcela je 5 m za objekte obrazovanja u okviru formirane UP, a 1 m za objekat meterološke stanice u okviru posebne UP koja će se formirati za</p>

	<p>ovaj objekat.</p> <p>U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena.</p>
4	<p>uslovi za priključenje na infrastrukturu</p>
	<p>Prema uslovima javnih preduzeća.</p>
5	<p>uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu</p>
	<p>Ne utiče na promjene u vodnom režimu</p>
6	<p>potreba izrade urbanističkog projekta</p>
	<p>Nije potrebana izrada urbanističkog projekta.</p> <p>Na osnovu UTU za direktnu primjenu plana radi se idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za lokaciju.</p>
7	<p>maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota</p>
	<p>Najviše tri nadzemne etaže (P+2 ili Su+P+1) sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže.</p>
8	<p>maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)</p>
	<p>Ukupna BRGP (bruto razvijena građevinska površina) objekta se obračunava sa cca 7,8-8,6 m²/učeniku, a neto površina objekta od cca 6-7,2 m²/učeniku, odnosno u skladu sa važećim standardima i normativima za izgradnju ove vrste objekata.</p> <p>Kroz Idejno rješenje potrebno je razriješiti broj i kapacitet planiranih objekata, njihovu dispoziciju i orijentaciju, interni kolski saobraćaj, pješački i mirujući saobraćaj, dispoziciju eventualnih pomoćnih objekata, pejzažno uređenje i uređenje partera i ostalih slobodnih površina, te dati parcelaciju u cilju postizanja višeg nivoa kvaliteta ovog prostora.</p>
9	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture</p>
	<p>Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru naselja i okruženja, kao i namjeni objekata. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima.</p> <p>Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene</p>

	<p>podneblju.</p> <p>Poštovati uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Školska zgrada treba da zadovoljava uslove po pitanju položaja, pravilne orijentacije, strukture prostora tj.potrebno broja i veličine školskih prostorija.</p>
10	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije, u vidu centralnog parkinga na otvorenom i/ili u garaži osnovnog objekta, a sve u skladu sa opštim uslovima ovog plana.
11	Posebni uslovi za datu lokaciju
	Neophodno je pribaviti konzervatorske ulove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa


POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 21 : UTU za lokaciju – Turističko naselje „Duglas-Brguli“ na Luštici

1	namjena parcele odnosno lokacije
	Osnovna namjena: T2 – turističko naselje unutar turističke zone D2 i dozvoljene–kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture, te površine za pejzažno uređenje)
2	pravila parcelacije
	<p>Lokacija obuhvata katastarske parcele: 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529 sve K.O. Brguli ukupne površine 10 217m² (prema LN) tj. cca 1,217 ha. <u>Prilaz lokaciji predviđen je preko planirane saobraćajnice sa istočne strane.</u></p> <p>Turističko naselje organizovati u okviru više građevinskih cjelina, a unutar jedne ili više urbanističkih parcela.</p> <p>Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom i idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem određiće se granice urbanističkih parcela za izgradnju objekata u sklopu turističkog naselja (centralnog objekta-hotela i smještajnih vila).</p> <p>Urbanistike parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi I idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju, u okviru granice lokacije. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks I istim se definiše faznost realizacije pojedinih objekata/cjelina. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. Centralni objekat-hotel mora biti planiran u prvoj fazi realizacije.</p> <p>Poštujući navedene uslove u okviru lokacije moguće je odrediti i posebne urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture, te površine za pejzažno uređenje).</p> <p>Najmanja površina urbanističke parcele: 1000 m².</p> <p>Pravila vezana uz gustinu kreveta po površini, zauzetost i izgrađenost primjenjuju na nivou urbanističkih parcela unutar zone, a ne na čitavu lokaciju.</p>
3	građevinska i regulaciona linija i nivelacija

	<p>Međusobna udaljenost građevinske linije (GL) prema pristupnim saobraćajnicama ne može biti manja od 5,0m.</p> <p>Minimalna udaljenost objekata od granica urbanističkih parcela je 3 m.</p> <p>Minimalna udaljenost pomoćnih objekata od granica susjednih parcela je 1,5m.</p> <p>U slučaju planiranja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli minimalna međusobna udaljenost objekata određuje se u zavisnosti od njihove visine a uz poštovanje uslova očuvanja koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa i okolnog prostora. Pozicije objekata i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.</p> <p>U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena. Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima maksimalno dozvoljene visine do 3,00m (optimalno do 2,00m) uz obavezno oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina.</p>
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća.
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	<p>Nije potrebna izrada urbanističkog projekta.</p> <p>Na osnovu UTU za direktnu primjenu plana radi se idejno urbanističko-arhitektonskim rješenje za lokaciju.</p>
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<p>Najviše dva nivoa – etaže za vile i najviše tri nivoa-etaže za osnovni (hotelski) objekat u kompleksu.</p> <p>Međusoban odnos objekata u pogledu na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumjeva pravo na pogled objekta u zaleđu.</p>

8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)																																												
	<table border="1" data-bbox="300 373 1507 1249"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 373 678 485"></th> <th data-bbox="678 373 1052 485">Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine</th> <th data-bbox="1052 373 1507 485">Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 485 678 625">Primarna namjena</td> <td data-bbox="678 485 1052 625">T2 osnovni objekti</td> <td data-bbox="1052 485 1507 625">T2 slobodnostojeće vile: svaka vila jedna smještajna jedinica -jedan ključ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 625 678 699">Max spratnost</td> <td data-bbox="678 625 1052 699">3 nadzemne etaže: (Po)+Su/P+2</td> <td data-bbox="1052 625 1507 699">2 nadzemne etaže: Su/P+1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 699 678 737">Max li</td> <td data-bbox="678 699 1052 737">0,70</td> <td data-bbox="1052 699 1507 737">0,70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 737 678 774">Max lz</td> <td data-bbox="678 737 1052 774">0,25</td> <td data-bbox="1052 737 1507 774">0,25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 774 678 812">Udio prirodnih površina</td> <td data-bbox="678 774 1052 812">Najmanje 60 %</td> <td data-bbox="1052 774 1507 812">Najmanje 60 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 812 678 919">Udio smještajnih kapaciteta</td> <td data-bbox="678 812 1052 919">Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa</td> <td data-bbox="1052 812 1507 919">Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 919 678 993">Najmanja površina urb.parcele</td> <td data-bbox="678 919 1052 993">/</td> <td data-bbox="1052 919 1507 993">1000 m2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 993 678 1031">Najveća BRGP</td> <td data-bbox="678 993 1052 1031">/</td> <td data-bbox="1052 993 1507 1031">500 m2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1031 678 1068">Kategorija</td> <td colspan="2" data-bbox="678 1031 1507 1068">4*</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1068 678 1106">Br.ležaja/ smještajnoj jedinici</td> <td data-bbox="678 1068 1052 1106">/</td> <td data-bbox="1052 1068 1507 1106">≤ 6 ležaja/sm. jedinica</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1106 678 1144">Gustina smještajnih jedinica</td> <td data-bbox="678 1106 1052 1144">/</td> <td data-bbox="1052 1106 1507 1144">Najviše 5 jedinica po hektaru</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1144 678 1213">Max kapacitet/br. ležaja na lokaciji</td> <td colspan="2" data-bbox="678 1144 1507 1213">50 ležaja</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1213 678 1249">Parkiranje</td> <td colspan="2" data-bbox="678 1213 1507 1249">prema opštim normativima ovog plana za namjenu T2</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="300 1312 1507 1381">U okviru parternog uređenja terena mogu se graditi pomoćni objekti: bazeni, fontane, nadstrešnice, otvoreni šankovi i sl.,poštujući opšta pravila iz ovog plana.</p> <p data-bbox="300 1409 1507 1478">Vrijednosti urbanističkih parametara su date kao maksimalne, a u zavisnosti od projektantskog rješenja mogu biti i manje.</p> <p data-bbox="300 1505 1507 1654">Kroz Idejno rješenje potrebno je razriješiti broj i kapacitet planiranih objekata, njihovu dispoziciju i orijentaciju, interni kolski saobraćaj, pješački i mirujući saobraćaj, dispoziciju pomoćnih objekata (bazeni i sl.), pejzažno uređenje i uređenje partera i ostalih slobodnih površina, te dati parcelaciju u cilju postizanja višeg nivoa kvaliteta ovog prostora.</p>				Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine	Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine	Primarna namjena	T2 osnovni objekti	T2 slobodnostojeće vile: svaka vila jedna smještajna jedinica -jedan ključ	Max spratnost	3 nadzemne etaže: (Po)+Su/P+2	2 nadzemne etaže: Su/P+1	Max li	0,70	0,70	Max lz	0,25	0,25	Udio prirodnih površina	Najmanje 60 %	Najmanje 60 %	Udio smještajnih kapaciteta	Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najmanja površina urb.parcele	/	1000 m2	Najveća BRGP	/	500 m2	Kategorija	4*		Br.ležaja/ smještajnoj jedinici	/	≤ 6 ležaja/sm. jedinica	Gustina smještajnih jedinica	/	Najviše 5 jedinica po hektaru	Max kapacitet/br. ležaja na lokaciji	50 ležaja		Parkiranje	prema opštim normativima ovog plana za namjenu T2	
	Osnovni objekti i prateći sadržaji > 50% ukupne površine	Smještajni objekti /kapaciteti u sklopu vila, depadansa <50% ukupne površine																																											
Primarna namjena	T2 osnovni objekti	T2 slobodnostojeće vile: svaka vila jedna smještajna jedinica -jedan ključ																																											
Max spratnost	3 nadzemne etaže: (Po)+Su/P+2	2 nadzemne etaže: Su/P+1																																											
Max li	0,70	0,70																																											
Max lz	0,25	0,25																																											
Udio prirodnih površina	Najmanje 60 %	Najmanje 60 %																																											
Udio smještajnih kapaciteta	Najmanje 30% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa	Najviše 70% ukupnih smještajnih kapaciteta kompleksa																																											
Najmanja površina urb.parcele	/	1000 m2																																											
Najveća BRGP	/	500 m2																																											
Kategorija	4*																																												
Br.ležaja/ smještajnoj jedinici	/	≤ 6 ležaja/sm. jedinica																																											
Gustina smještajnih jedinica	/	Najviše 5 jedinica po hektaru																																											
Max kapacitet/br. ležaja na lokaciji	50 ležaja																																												
Parkiranje	prema opštim normativima ovog plana za namjenu T2																																												
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture																																												
	Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije.																																												

	<p>Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru naselja i okruženja, kao i namjeni objekata. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima.</p> <p>Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju.</p> <p>Poštovati ostale uslove za oblikovanje i materijalizaciju date u Planu i uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Ozelenjavanje parcele/a vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama zelenila.</p> <p>Obezbijediti minimum 60% objektom nepokrivenog dijela parcele/a za ozelenjavanje.</p>
10	parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije, u vidu centralnog parkinga na otvorenom ili u garaži osnovnog objekta, ili pojedinačno u sklopu urbanističkih parcela, a sve u skladu sa opštim uslovima iz ovog plana.
11	Posebni uslovi za datu lokaciju
	Neophodno je pribaviti konzervatorske ulove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 22: UTU za izgradnju stambenog naselja „Podtrebesin“ na lokaciji koju čine k.p. 2619/1-7, sve KO Topla

1	<p>namjena parcele odnosno lokacije</p>
	<p>SS – površine za stanovanje srednjih gustina</p> <p>Izgradnja kompleksa stambenih objekata sa pratećim kompatibilnim sadržajima .</p>
2	<p>pravila parcelacije</p>
	<p>Lokacija obuhvata katastarske parcele 2619/1, 2619/2, 2619/3, 2619/4, 2619/5, 2619/6 i 2619/7, sve KO Topla, u površini od 3.580 m² (LN 2866), prema priloženoj skici. Unutar lokacije, u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem kompleksa, formiraće se više urbanističkih parcela (max.jedan glavni objekat na 1 urbanističkoj parceli), poštujući datu katastarsku parcelaciju (kat.parc.postaju urbanističke).</p> <p>Kat.parc. 2619/4 KO Topla planirati kao pristupnu saobraćajnicu unutar kompleksa-stambenog naselja.</p>
3	<p>građevinska i regulaciona linija</p>
	<p>Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinska linija-G.L.) od granica urbanističkih parcela prema pristupnoj ulici -kat.parc. 2619/4 (regulaciona linija- R.L.) i bočnim granicama urbanističkih parcela: min. 3,0 m</p> <p>Udaljenje podzemnih dijelova objekata od granice lokacije (ili UP u slučaju izgradnje podzemnih etaža za pojedinačne UP) iznosi min. 1,50 m izuzev prema mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz/izlaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima.</p>
4	<p>uslovi za priključenje na infrastrukturu</p>
	<p>Prema uslovima javnih preduzeća.</p>

5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Nema uticaja na promjene u vodnom režimu.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	<p>UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta.</p> <p>Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih urbanističkih parcela. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.</p>
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<p>Maksimalna spratnost osnovnog objekta : 4 nadzemne etaže , sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže za garažiranje, tehničke prostorije i dr.</p> <p>Podzemna etaža se može formirati kao jedinstven prostor unutar lokacije na način da obuhvata više urbanističkih parcela ili zasebno u okviru pojedinačnih urbanističkih parcela.</p> <p>Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.</p>
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti) za pojedinačne urbanističke parcele
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,2 • Max. lz = 0,4
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture
	Materijalizaciju i oblikovanje objekata vršiti uz upotrebu savremenih materijala, razbijenim volumenima koji se uklapaju u prirodnu konfiguraciju terena , a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja treba da bude prilagođen namjeni objekata u kontekstu priobalnog ambijenta .
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Prema opštim uslovima Plana, a u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima.

11 posebni uslovi za datu lokaciju

Uslov za izradnju je regulisanje imovinsko-pravnih odnosa u smislu obezbjeđenja prilaza sa javne saobraćajnice.

12 situacioni plan sa granicama parcela u sklopu lokacije




II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 23 : UTU za izgradnju stambenog kompleksa na lokaciji - k.p. 343 KO Đenovići

1	namjena parcele odnosno lokacije
	SS – površine za stanovanje srednjih gustina Izgradnja kompleksa stambenih objekata sa pratećim kompatibilnim sadržajima .
2	pravila parcelacije
	Lokacija odgovara katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, u površini od 4.674m ² (LN 329), prema priloženoj skici . Unutar lokacije, u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem kompleksa, formiraće se dvije ili više urbanističkih parcela (max.jedan objekat na 1 urbanističkoj parceli). Minimalna površina pojedinačne UP za osnovni objekat unutar kompleksa je 500 m ² . Poštujući navedene uslove moguće je eventualno odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture, te površine za pejzažno uređenje).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinska linija-G.L.) od granice lokacije prema ulici (regulaciona linija- R.L.): - Ka Jadranskoj magistrali : min. 10,0 m; - Ka saobraćajnicama sa zapadne strane: min. 5,0 m Minimalno udaljenje nadzemnih objekata od bočnih granica lokacije : min. 3,0 m Udaljenje podzemnih dijelova objekata od granice lokacije iznosi min. 1,50 m izuzev prema mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz/izlaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima. Minimalno međusobno udaljenje objekta od granice UP: u skladu sa opštim uslovima Plana.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu

	Prema uslovima javnih preduzeća.
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Nema uticaja na promjene u vodnom režimu.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih urbanističkih parcela. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Maksimalna spratnost osnovnog objekta : 4 nadzemne etaže , sa mogućnošću izgradnje jedne ili više podzemnih etaža za garažiranje, tehničke prostorije i dr. Podzemna etaža se može formirati kao jedinstven prostor unutar lokacije na način da obuhvata više urbanističkih parcela. Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti) za pojedinačne urbanističke parcele
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 1,5 • Max. lz = 0,4 • Max. BRGP osnovnog objekta: 2000 m²
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Materijalizaciju i oblikovanje objekata vršiti uz upotrebu savremenih materijala, razbijenim volumenima koji se terasasto uklapaju u prirodnu konfiguraciju terena , a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja treba da bude reprezentativan i prilagođen namjeni objekata u kontekstu priobalnog ambijenta .

10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Prema opštim uslovima Plana, a u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima.
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>Predmetna lokacija se nalazi u zaštićenju okolini potencijalnih kulturnih dobara Crkve Sv.Spiridona i crkve Sv.Nikole u Đenovićima. Takođe, uz lokaciju, sa jugozapadne strane, nalazi spomen česma (zaštićeno kulturno dobro).</p> <p>Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p>
12	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	 <p>..... granica lokacije</p> <p>..... Zona u kojoj je moguća izgradnja objekata u skladu sa svim propisanim UT uslovima</p> <p>--- R.L.</p> <p>--- G.L.</p> <p> orijentaciona trasa planirane saobraćajnice</p>

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 24: UTU za hotelski kompleks na lokaciji - k.p. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6, sve KO Sasovići u Meljinama

1	namjena parcele odnosno lokacije
	T1 – površine za turizam Izgradnja hotela sa depadansima uz rekonstrukciju zaštićenih objekata br. 3, 4, 5 i 6 na k.p. 3 KO Sasovići i rušenje postojećih objekata br. 1 i 2 na istoj parceli
2	pravila parcelacije
	Lokacija odgovara urbanističkoj parceli koju čine kat.parc. 3, 4, 5/1,5/2 i 6, sve KO Sasovići, u površini od 3.985 m ² (LN 332), prema priloženoj skici
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinska linija-G.L.) od granice lokacije prema ulici (regulaciona linija- R.L.) je 5,0 m Minimalno udaljenje nadzemnih objekta od bočnih granica lokacije : <ul style="list-style-type: none">- Prema obali: u dijelu zaštićenih objekata - postojeća, a min. 10,0 m (u skladu sa skicom);- Sa zapadne strane: u dijelu zaštićenih objekata - postojeća, a za novu izgradnju min.3,0 m- Sa sjeverne strane prema k.p. 2 KO Sasovići: min. 5,0 m Udaljenje podzemnih dijelova objekata od granice lokacije iznosi min. 1,50 m izuzev prema mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz/izlaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća.
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu

	Predmetna lokacija se nalazi u zoni Morskog dobra, pa je potrebno pribaviti vodne uslove od nadležnih organa i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa zakonom.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta.
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža , sa mogućnošću izgradnje jedne ili više podzemnih etaža za garažiranje, tehničke prostorije i dr. Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu. Maksimalna visina objekata ne smije da zaklanja atraktivne vizure ka gradu sa puta koji vodi preko „Lalovine“ (prema skici).
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 2,0 • Max. lz = 0,5 • Max. BRGP objekta: 7.970 m² • Max.broj ležaja: 200
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Nove objekte hotelskog kompleksa terasasto uklopiti u prirodnu konfiguraciju terena i inkorporirati ih sa objektima graditeljskog naslijeđa koji se rekonstruišu u skladu sa konzervatorskim uslovima. Moguća je upotreba savremenih materijala, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja treba da bude reprezentativan i prilagođen namjeni objekata u kontekstu priobalnog ambijenta .
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Prema opštim uslovima Plana, a u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima.
11	posebni uslovi za datu lokaciju

Predmetna lokacija obuhvata zonu dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima – kulturno historijsku graditeljsku cjelinu „Stare Meljine“ (objekti: 3, 4, 5 i 6 na k.p. 3 KO Sasovići).

Cijela lokacija se nalazi unutar zaštićene okoline opisane graditeljske cjeline i u zoni Morskog dobra.

Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Kroz lokaciju, uz morsk obalu, obezbijediti kontinuitet trase pješačke šetališne komunikacije („Lungo mare“) na potezu Meljine-Zelenika, min.širine 3,0 m.

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



Ambijentalna slika lokacije u okruženju

- - - - - granica lokacije
- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima- kulturno-istorijska graditeljska cjelina "Stare Meljine"
- Zona u kojoj je moguća izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih objekata u skladu sa svim propisanim UTU i konzervatorskim uslovima
- R.L.
- G.L.
- planirano "lungo mare" širine 3m (orientaciona trasa)

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 25: UTU za izgradnju kupališta i pratećih sadržaja funkcionalnog zaleđa na lokaciji - k.p. 31, 34 i dijelovi k.p. 30 i 32, sve KO Kumbor i pripadajućeg akvatorija

1	<p>namjena parcele odnosno lokacije</p>
	<p>SR – površine za sport i rekreaciju i IS -površine saobraćajne infrastrukture („Lungo mare“).</p> <p>Izgradnja uređenog kupališta sa pratećim sadržajima u okviru funkcionalnog zaleđa : ugostiteljski i uslužni sadržaji , sportsko-rekreativni sadržaji (bezeni i sl.) , smještajni kapaciteti, privezišta i ostali elementi pejzažnog uređenja (sa mogućnošću uklanjanja ili uklapanja postojećih objekata).</p> <p>U okviru lokacije, cijelom dužinom priobalnog poteza potrebno je planirati „Lungo mare“ u cilju ostvarenja kontinuiteta pješačke komunikacije između naselja Zelenika i Kumbor.</p>
2	<p>pravila parcelacije</p>
	<p>Lokaciju ukupne površine 3738 m² čine : k.p. 31, 34 i dijelovi k.p. 30 i 32, KO Kumbor u površini od 2300 m² i pripadajući akvatorijum u površini od 1438 m² (prema skici).</p> <p>Lokacija se može sastojati od više urbanističkih parcela koje razdvaja planirano šetalište („Lungo mare“) , min.širine 3,0m. Preostale dijelove k.p. 31 i 34 zahvata planirani trotoar uz jadransku magistralu, sa sjeverne strane lokacije (prema skici).</p>
3	<p>građevinska i regulaciona linija</p>
	<p>Minimalna udaljenost objekata pratećih sadržaja funkcionalnog zaleđa od granice lokacije prema Jadranskoj magistrali (regulaciona linija- R.L.- koja predstavlja granicu planiranog trotoara):</p> <ul style="list-style-type: none">- Za podzemne i nadzemne dijelove objekata, građevinska linija (G.L.) može biti jednaka regulacionoj liniji (R.L.) <p>Minimalna udaljenja objekata pratećih sadržaja funkcionalnog zaleđa od bočnih granica lokacije, definisana su u okviru građevinskih linija „zone izgradnje objekata“, prikazanoj na skici .</p> <p>Izgradnja šetališta, uređenog kupališta , privezišta i ostalih elemenata pejzažnog uređenja, definisani su „zonom izgradnje šetališta i kupališta“ na preostalom dijelu lokacije (koji čini postojeći kopneni dio+dio morskog akvatorijuma), u svemu prema skici.</p>

4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Predmetna lokacija se nalazi u zoni Morskog dobra, pa je potrebno pribaviti vodne uslove od nadležnih organa i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa zakonom.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Maksimalna spratnost objekata : 2 nadzemne etaže (max.visine do kote post.magistralnog puta) Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. li = 0,4 • Max. lz = 0,2 • Max. BRGP objekta: 1495 m²
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	Materijalizaciju i oblikovanje objekata vršiti uz upotrebu savremenih materijala, razbijenim volumenima koji se uklapaju u prirodnu konfiguraciju terena , a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja treba da bude reprezentativan i prilagođen namjeni objekata u kontekstu priobalnog ambijenta .
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Prema opštim uslovima Plana, a u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima.
11	posebni uslovi za datu lokaciju
	Kupališta i privezišta projektovati prema uslovima i smjernicama koje važe za područje Morskog

dobra.

Kroz lokaciju, uz morsk obalu, obezbijediti kontinuitet trase pješačke šetališne komunikacije („Lungo mare“) na potezu Zelenika-Kumbor, min.širine 3,0 m.

Prostor uz planirani trotoar Jadranske magistrale hortikulturno urediti tampon zonom zelenila .

12 situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



Ambijentalna slika lokacije i okruženja



- granica lokacije (kopneni dio+akvatorijum)
- granica kopnenog dijela lokacije (postojeća obalna linija)
- Zona u kojoj je moguća izgradnja objekata funkcionalnog zaleđa u skladu sa svim propisanim UT uslovima
- R.L.
- G.L.(za objekte funkcionalnog zaleđa)
- planirano "lungo mare" širine 3m (orjentaciona trasa)

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 26: UTU za izgradnju dječijeg vrtića na dijelu k.p. 751/2 KO Kutu, Zelenika

1	namjena parcele odnosno lokacije
	ŠS – površine za školstvo i socijalnu zaštitu
2	pravila parcelacije
	Urbanistička parcela je definisana granicama kat.parc. 751/2 KO Kutu i tačkama 1 (6547762.6029, 4700823.1941) i 2 (6547822.4604, 4700758.9343). Površina lokacije iznosi 6161 m ² (prema priloženoj skici).
3	građevinska i regulaciona linija
	Minimalna udaljenost objekta (građevinska linija) od granice lokacije prema rijeci Zelenika iznosi 10 m (zaštitni zeleni pojas uz kopnene vode). Minimalna udaljenost objekta (građevinska linija) od granice lokacije prema susjednim parcelama iznosi 5 m. Minimalno udaljenje objekata od granica lokacije je prikazano na priloženoj skici. Napomena: Udaljenost objekta od parcele na kojoj se nalazi osnovna škola se može korigovati kroz izradu Idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja i ukoliko se pokaže opravdanim, novi objekat se može povezati sa objektom osnovne škole toplom vezom.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Uz rijeku Zelenika se mora obezbijediti zaštitni zeleni pojas u širini od 10m.
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	Nije potrebna izrada urbanističkog projekta. Na osnovu UTU za direktnu primjenu plana radi se idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za lokaciju.
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	<ul style="list-style-type: none">• Maksimalna spratnost objekata : 2 nadzeme etaže (P+1). Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.
8	


	maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)					
	BROJ ODJELJENJA	2	3	4	5	6
	BROJ DJECE	44	66	88	110	132
	BRGP OBJEKTA m2	462 10,5 m2/djetetu	660 10,0 m2/djetetu	880 10,0 m2/djetetu	1045 m2 9,5 m2 /djetetu	1254 m2 9,5 m2 /djetetu
	BRGP DVORIŠTA m2	15,0 m2 /djetetu	15,0 m2 /djetetu	15,0 m2 /djetetu	15,0 m2 /djetetu	15,0 m2 /djetetu
9	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture					
	Objekat dječijeg vrtića treba da zadovoljava uslove po pitanju položaja, pravilne orijentacije, strukture i veličine prostora. Voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i kontekstu. Obavezno je ograđivanje parcele prema javnoj površini, zbog faktora bezbjednosti. Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje. Ozelenjavanje parcele vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama.					
10	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila					
	<ul style="list-style-type: none"> • Min. 1 PM/70 m2 BRGP 					
11	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta					

II DIO – USLOVI OBRAĐENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa

POJEDINAČNI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

LOKACIJA BR. 27: UTU za rekonstrukciju hotela „Play“ na dijelu k.p. 197/5 KO Topla

1	namjena parcele odnosno lokacije
	SR – površine za sport i rekreaciju / T1 hotel za smještaj sportista/
2	pravila parcelacije
	Lokacija obuhvata dio katastarske parcele 197/5 KO Topla. Zona izgradnje je prikazana na priloženoj skici.
3	građevinska i regulaciona linija
	Objekat hotela se rekonstruiše u granicama prikazanim na skici u prilogu. Na postojećem objektu hotela se nadograđuju dvije etaže u okviru postojećih gabarita, tako da je planirana spratnost hotela P+4. Bočna dogradnja je dozvoljena unutar građevinske linije prikazane na skici u prilogu. Spratnost bočne dogradnje je P+2.
4	uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća
5	uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
6	potreba izrade urbanističkog projekta
	Nije potrebna izrada urbanističkog projekta. Na osnovu UTU za direktnu primjenu plana radi se idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za lokaciju.
7	maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Maksimalna spratnost objekata : 5 nadzemnih etaža (P+4) i 3 nadzemne etaže (P+2), prema priloženoj skici.
8	smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture

	Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju, a izgled i kvalitet arhitektonskog rješenja prilagoditi namjeni objekta i kontekstu. Razmotriti mogućnost ozelenjavanja parcele. Ozelenjavanje parcele vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama.
9	parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	<ul style="list-style-type: none"> • Min. 1 PM na 2-10 ležaja; 1 PM za autobus/30 ležaja
10	situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta
	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>--- GRANICA LOKACIJE</p> <p>--- GRAĐEVINSKA LINIJA</p> <p> ZONA IZGRADNJE</p> <p> ZAŠTITNI POJAS UZ KOPNENE VODE</p> </div>  </div>