



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I
INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova
Broj: 08-9866/10-2022

Podgorica, 18.01.2023. godine

„VILLDOR“ d.o.o.
n/r Božo Bajčeta

HERCEG NOVI
Igaljska br.1, IGALO

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-9866/10-2022 od 18.01.2023. godine, za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 3, u zahvatu Urbanističkog projekta kompleksa mješovite namjene „VILLDOR“, u Igalu („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/15), Opština Herceg Novi.




OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Petrović

Petrović

Dostavljeno:

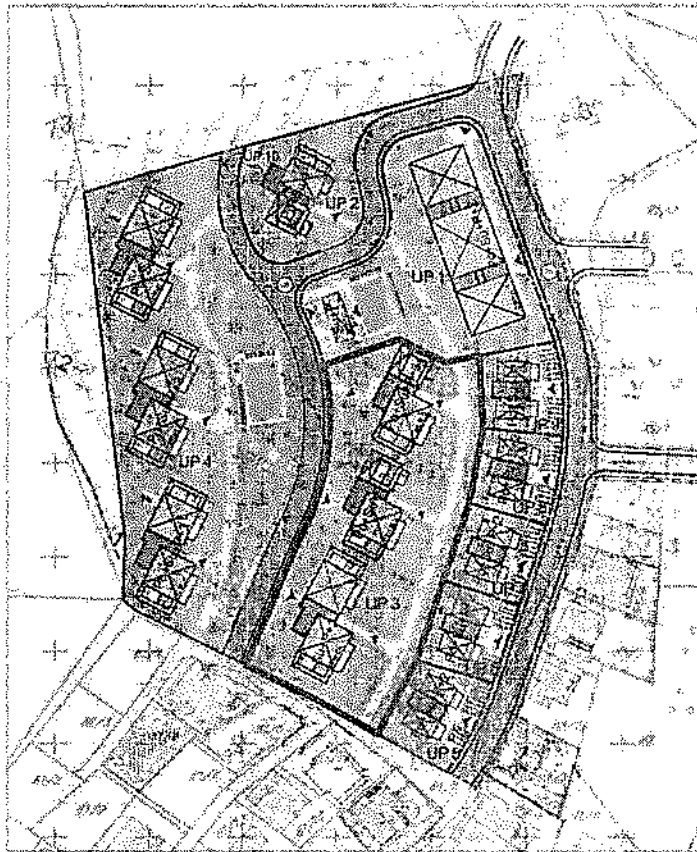
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-9866/10-2022 Podgorica, 18.01.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i podnijetog zahtjeva „VILLDOR“ d.o.o. iz Herceg Novog, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 3, u zahvatu Urbanističkog projekta kompleksa mješovite namjene „VILLDOR“ u Igalu („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 32/15), Opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„VILLDOR“ d.o.o. iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE Prostor zahvata Urbanističkog projekta je na području Opštine Herceg-Novi u njenom Zapadnom reonu u Mjesnoj zajednici 5 - Igalu. Uglavnom je to prostor koji je pod autohtonom vegetacijom i neizgrađen je. Vegetacija na predmetnom prostoru zapuštena i degradirana. Neophodno je pri daljem planiranju i organizovanju prostora zelenilo formirati na takav način da podržava planiranu namjenu. Katastarska parcela 76/3 KO Topla nalazi se u zahvatu UP-a kompleksa mješovite namjene „VILLDOR“ u Igalu, Opština Herceg Novi. Prema grafičkom prilogu br. 9 "Analiza postojećeg stanja" na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. Teren je u nagibu od zapada ka istoku sa visinskom razlikom od 20m, sa vizurama usmjerenim prema moru tako da je morfologija terena uzrokovala da područje ima povoljnu orijentaciju za buduću gradnju. <i>Katastarski podaci</i> Prema listu nepokretnosti 937 - prepis, Područna jedinica Herceg Novi, za katastarsku parcelu 76/3 KO Topla, evidentirano je - šume 2.klase, površine 3844m ²	

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Urbanistička parcela UP3 u zahvatu UP-a kompleksa mješovite namjene „VILLDOR“ u Igalu, sastoji se od katastarske parcele br. 76/3 KO Topla i mješovite namjene je (MN).</p> <p>Mješovita namjena Za formiranje kompleksa u funkciji mješovite namjene određeno je devet urbanističkih parcela. U okviru određenih urbanističkih parcela objekte locirati u skladu sa Idejnim rješenjem odnosno poštovati zadatak odnos prema susjedu i planom zadatu građevinsku liniju.</p> <p>Na određenim urbanističkim parcelama moguće je organizovati objekte u funkciji povremenog stanovanja apartmanskog tipa, turističke objekte (hotel) i objekte u funkciji prije svega zdravstvenog turizma. U okviru objekta i to u prizemnim i suterenskim etažama moguće je organizovati djelatnosti, a na višim etažama organizovati povremeno stanovanje gdje je osnovna smještajna jedinica apartman. Pod djelatnostima se podrazumijevaju sadržaji koji upotpunjuju sadržaje zdravstvenog turizma, a koji su kompatibilni sa povremenim stanovanjem (wellnes centar - bazeni, saune, masaže, teretana, fitnes centar, dijagnostički centar, ordinacije i dr.). Kao prateća namjena tu su parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posetilaca).</p> <p>U planu su prikazani kapaciteti ostvareni Idejnim rješenjem. Broj apartmana nije obavezujući, prilikom izrade tehničke dokumentacije moguća su odstupanja u funkcionalnom smislu i korekcija broja apartmana i poslovnih prostora kao i drugih sadržaja u skladu sa osnovnom funkcijom, pri čemu se mora obezbjediti potreban broj parking mjesta u skladu sa normativima.</p> <p>Predmetni prostor je planski tretiran kao cjelina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje. Idejno rješenje predstavlja osnov za dalje sprovođenje. Prilikom izrade tehničke dokumentacije dozvoljena su odstupanja od idejnog rješenja u smislu bolje funkcionalne organizacije i parternog uređenja u okviru planom zadatih parametara.</p> <p>U okviru određene parcele objekti se mogu postavljati kao slobodnostojeći sa jednom ili više lamela pri čemu se može formirati i kompleks od više objekata projektovanih u istom maniru.</p> <p>U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, urbanističko - tehnički uslovi su dati u sklopu UP-a kroz više grafičkih i tehničkih priloga:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan saobraćaja nivelacije i regulacije - Plan parcelacije, regulacije i nivelacije - Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

-Urbanistička parcela 3 – UP3



Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Pregled maksimalno očekivanih površina i kapaciteta u okviru predmetne urbanističke parcele UP3:

	Površina m ²	Spratnost	P pod obj. m ²	BRP m ²	Slob. zelene površine	max Iz	max H	min br. P.H
POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU								
UP 3	3843,51	Po+Su+P+3	1537,40	4612,21	2306,11	0,40	1,20	32

Pregled idejnim rešenjem ostvarenih površina i kapaciteta u okviru predmetne urbanističke parcele UP3:

	Površina m ²	Spratnost	P pod obj. m ²	BRP m ²	Slob. i zelene površine	max Iz	max H	broj apartmana	broj stanovnika	br. P.H
POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU										
UP 3	3843,51	Po+Su+P+2 Po+Su+P+3	981,63	4521,27	2661,68	0,28	1,18	42	180	32

7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Urbanistička parcela UP3, sastoji se od katastarske parcele br. 76/3 KO Topla, i nalazi se u zahvatu UP-a kompleksa mješovite namjene „VILLDOR” u Igalu, Opština Herceg Novi.</p> <p>Parcelacija i preparcelacija Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obilježavanje parcela. Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije” i „Smernice za sprovođenje plana”.</p> <p>Građevinska linija je linija na i iznad površine zemlje i vode i predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.</p> <p><u>Građevinska linija ispod zemlje – GL0</u> je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.</p> <p><u>Građevinska linija na zemlji – GL1</u> je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta.</p> <p>U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.</p> <p>Između građevinske i regulacione linije («u dvorištu») mogu se smjestiti stepeništa, rampe, nenatkriveni bazeni i ostali elementi parternog uređenja.</p> <p>Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obilježavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije”</p> <p>Nivelacione kote objekata Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Interna saobraćajnica koja je kolsko pješačka i opslužuje parcelu diktira kotu poda prizemlja, tako da se sa nje može pristupiti ulazu u objekat rampom maksimalnog nagiba 8%.</p>

Udaljenost građevinske (GL1) od regulacione linije (RL) je dato na grafičkim priložima i iznosi **minimalno 5,0m**;

- Prema susjednim parcelama objekti se moraju postavljati u skladu sa Idejnim rješenjem čime je obezbjeđen uslov da ne ugrožavaju jedni druge

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je brojem etaža.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti:

Podzemne (podrum) – Po – dio zgrade koji je u cjelosti ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Broj podrumskih etaža (potpuno ukopanih) nije ograničen, a formira se u okviru objekata namenjenih povremenom stanovanju i drugim namjenama za koje je potrebno obezbjediti veći broj parking mesta. Podzemne etaže se mogu organizovati i u objektima gdje to u planu nije posebno naglašeno, a u skladu sa potrebama i uslovima terena i uz poštovanje uslova datih planom. Ukoliko se u okviru podzemnih etaža organizuje garažiranje, ostave ili tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP.

Nadzemne – SU (suteran), **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje) – dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m. Objekti mogu imati samo jedan suteran. Ukoliko se u okviru suterana organizuje garažiranje, ostave ili tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža visina potkrovlja ne sme biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Tavan je dio objekta bez nadzotka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže. Ukoliko se u tavanskom prostoru, usljed velikih raspona javlja velika visina, moguće je koristiti ovaj prostor uz postavljenje isključivo krovnih prozora bez krovnih badža ili u vidu usječenih lođa.

Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):

Maksimalna spratnost objekata do $Po+Su+P+3$ (broj podzemnih etaža je preporučen, a ne ograničen i zavisi od potrebe za parkiranjem). U nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne etaže podrum.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtjeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima.

- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.4
- Maksimalna površina pod objektima (zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli) 1537.40 m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2
- Maksimalna BRP 4612.21m² . U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se podrumске i suterenske etaže koje služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

8.

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

Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbjediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11

i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Planskim rješenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbjeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, br. 8/95). Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugrođenost. Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Mjere za obezbjeđenje potreba odbrane

Aspekt obezbjeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PPO-e i u skladu je sa rješenjima istih.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Zaštita od potresa

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko-geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

Klimatske karakteristike

Osobine klime

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha retko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosečna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 15.8°C. Godišnje deset mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosečna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova. Prosječno godišnje na priobalnom delu područja padne 1940mm vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra, decembra i januara, a najmanje u junu, julu i avgustu. Vetrovi koji duvaju leti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

Temperatura vazduha

Najniža srednja mjesčna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8°- 9°C, a Najviša srednja mjesčna temperatura je u avgustu sa 24°- 25°C. U Herceg-Novom ima prosečno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosečno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C. U pojedinim mikrolokalitetima (Topla), vrijednost navedenih prosjeka je viša i po nekoliko°C.

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesčna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Najviše oblačnih dana ima u

novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo sljedeći odnos prosečno godišnje vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

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

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinski vjenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondezaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm. Snijeg je rjetka pojava u ovom području, međutim na padinama Orjena i Subre visina snježnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

Vjetrovitost

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

Reljef

Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnim brdsko-planinskim ambijentom, naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj HercegNovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Smjernice za zaštitu životne sredine

Obzirom na specifičnost namjene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine. Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dijela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbjedi saniranje degradiranih i ugroženih područja. Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru

šireg područja i čitava problematika rješava na identičnom nivou. Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj mjeri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Zakonske mjere za zaštitu životne sredine

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08, 40/10 i 40/11), Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list CG, br. 28/11, 28/12 i 01/14), kao i Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br. 50/92), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG” br. 40/10, 40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 73/10, 40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG” br. 54/09 i 40/11) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru, stručne službe opštine treba da se rukovode sljedećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosfenske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Direktivi 2002/91/EC Evropskog parlamenta i Saveta od 16.12.2002. god. o energetske svojstvima zgrada.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3782/2 od 22.12.2022. godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Čitav prostor predmetnog plana je opredjeljen za mješovitu namjenu. Novoplanirano zelenilo treba da prati osnovnu namjenu površina sa otvaranjem zelenih frontova cjelom površinom plana, gdje god je to moguće, kako bi se ostvarila što bolja veza sa širim okruženjem. Raspored i organizacija zelenila su, u grafičkom prilogu, dati ilustrativno, te ih je potrebno daljom projektnom dokumentacijom detaljno razraditi.

Cilj planskog pristupa je stvaranje estetski uobličenog sistema zelenila koji će doprinijeti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Osnovne smjernice:

- funkcionalno zoniranje zelenih površina
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Za lokacije koje po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, predviđena je obaveza izrade procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti biljne vrste otporne na ekološke uslove sredine, koje su u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom
- odabir sadnica treba da odgovara namjeni i funkciji koja se od zelene površine očekuje, da je iz pripadajuće asocijacije, a preporučuje se i upotreba vrsta koje su se do sada dobro pokazale u datoj sredini.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim mikroklimatskim uslovima, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu naselja. U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju planiranja i po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina.

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Pejzažno oblikovanje prostora prilagođeno je lokalnom ambijentu i planiranoj namjeni prostora. Kategorija zelenila u okviru predmetne namene uređuje se kao kategorija **blokovskog zelenila** formirana po tipu parkovskog zelenila sa stazama za šetanje, proširenjima (platoima), prostorima za igru djece, sport i rekreaciju, odmor i susret korisnika sa pratećim mobilijarom, odmorištima, kao i karakterističnim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa može se pristupiti na dva načina. Prvi način karakteriše stvaranje pejzažnih kompozicija, koje podražavaju lokalni prirodni pejzaž. Drugi način je karakterističan po preovladavanju ravnih popločanih površina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mreže pješačkih staza, koje određuju oblik i lokaciju platoa različite namjene, takođe i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za povećanje izražajnosti slike predjela stambenih kompleksa je primjena principa dendrološkog akcenta-ozelenjavanje pojedinih dijelova stambene teritorije sa

dominacijom jedne vrste drveća ili šiblja. Naizmjenična smjena biljnih vrsta, primenjenih na pojedinim dijelovima i uvođenje različitih načina njihovog raspoređivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.

Ova kategorija zelenila ima višestruki značaj, jer se istovremeno može koristiti kao zelenilo stambenog bloka, zelenilo parkovskog karaktera i kao zelenilo u funkciji rekreacije.

Pješačke komunikacije staze i proširenja na teritoriji stambenog bloka, planiraju se u zavisnosti od više faktora, te je preporučena širina od 1.5m – 3.0m.

Kako bi se predmetni prostor dodatno oplemenio, a i kao izraz potrebe da se ozelene svi raspoloživi prostori u gradu, predviđena je upotreba krovnog ozelenjavanja. Ovaj pristup svakako podržava savremena arhitektura, koja je upotrebom ravnih krovova na velikim stambenim objektima pružila mogućnost za stvaranje vrlo specifičnih individualnih, pa i zajedničkih površina oplemenjenih biljkama. Ozelenjavanje ovakvih, uzdignutih površina, određeno je statičkim zakonitostima, odnosno sposobnošću podloge da nosi određenu masu zemlje i biljaka. Kako armiranobetonske konstrukcije u većini slučajeva to obezbjeđuju, formiranje malih krovnih vrtova danas je sve češća pojava u gradovima.

Prilikom formiranja ovih površina potrebno je posebno obratiti pažnju na utvrđivanje debljine zemljišnog sloja potrebnog za egzistenciju planiranog zelenila, kao i na formiranje adekvatnog drenažnog sistema.

Pri odabiru vrsta koristiti autohtone biljke, ali i sve one koje su otporne na surove mikroklimatske uslove na ovim površinama (jak vjetar, izloženost suncu, visoke i niske temperature, itd.). Tokom izgradnje krovnih zelenih površina potrebno je preduzeti sve mjere da se ovi negativni uticaji umanje (ankerisanje stabala, ugrađivanje sistema za zalivanje, dreniranje zemljišta i dr.).

Linearno zelenilo

U zavisnosti od koncepcije cjelokupnog uređenja prostora, visine i rasporeda objekata, reljefa terena, kao i u zavisnosti od mogućnosti otvaranja i naglašavanja atraktivnih vizura ka moru, potrebno je formirati linijski raspoređene zasade. U kompozicionom smislu, linearno zelenilo se rješava tako da predstavlja osnov zelenih površina i služi za povezivanje svih kategorija zelenila u jedinstven sistem. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje komfora tokom vožnje, sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. U zavisnosti od prostornih mogućnosti, a uslovljeno rastojanjem između objekata, kao i rasporedom prozora i vrata na objektima linijsko zelenilo se može formirati od visokog rastinja-drvoređ ili od nižeg-žbunje, perene i dr.

Prilikom ozelenjavanja i formiranja **drvoređa** obavezan uslov je:

- rastojanje između drvoređnih sadnica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjeđiti zaštitne ograde za sadnice u drvoređu (za sadnju na pločnicima),
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

	<p>Prilikom ozelenjavanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mjesta sadnje visokog drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih djelova nadzemnih objekata.</p> <p>Na mjestima gdje je predviđena ova kategorija zelenila, a gdje prostorne i organizacione mogućnosti ne dozvoljavaju postavljanje drvorednih sadnica, ozelenjavanje vršiti u parteru na sljedeći način:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 1m, koje ne ometaju vizure, • unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana itd.) u kombinaciji sa zelenilom i sl. <p>Ograđivanje parcela</p> <p>Ograđivanje unutar kompleksa se može izvoditi zelenilom u sklopu parternog uređenja i ozelenjavanja predmetnog prostora tako da se obezbjedi jedinstvo kompleksa. Kao dijelovi parternog uređenja, a u funkciji ograđivanja mogu biti i kamene podzide. Kamene podzide se mogu formirati i na djelovima većih denivelacija uređenog terena urbanističke parcele i saobraćajnice u kontaktu. Ograđivanje kompleksa prema spoljašnosti i drugim namjenama se može izvoditi živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili u skladu sa konfiguracijom terena kamenim podzidama i to na način da se ukomponuje u cjelokupno oblikovanje prostora, parterno uređenje i ozelenjavanje. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).</p> <p>Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti invalidnim licima nesmetano kretanje i pristup u sve sadržaje kompleksa i objekata. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.</p>

	Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Plan predviđa faznu realizaciju, prema potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora. Faze gradnje mora da podrži i fazna realizacija infrastrukture, što je planskim rješenjem omogućeno. Urbanističkim projektom je dat predlog fazne realizacije, pri čemu će se tačan redosljed faza utvrditi budućim zahtjevima i potrebama. Izradom idejnog rješenja potrebno je riješiti cjelokupnu urbanističku parcelu, a razradom tehničke dokumentacije je moguće predvidjeti faznost gradnje, gdje bi svaka faza morala biti nezavisna cjelina, zaseban dio ove urbanističke parcele, koja bi se mogla koristiti dok ostale faze ne budu realizovane.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektroinfrastrukturnu mrežu:</i> Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mernim uređajima. Za priključak objekata predvideti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormare sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormare objekat postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

	<ul style="list-style-type: none"> • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu „Izvod iz plana elektroenergetske infrastrukture“</p>
17.2	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu:</i> Parcelu povezati na planiranu uličnu vodovodnu mrežu projektovanu urbanističkim projektom. Na dva metra od regulacione linije predvideti vodomjerni šaht u kome se razdvajaju sanitarna i hidrantska mreža. Za odvojene objekte na parceli, kao i za moguće poslovne prostore predvideti posebne vodomere. Kako su objekti više spratnosti i zbog mogućnosti nedovoljnog pritiska predvidjeti uređaje za podizanje pritiska. Vodovodne cijevi postaviti u rovu na posteljicu od pjeska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom ispod betonskih i asfaltnih površina u slojevima od 30cm sa potrebnim nabijanjem. Dubina ukopavanja vodovodne cijevi iznosi 1.1m. Potreban pritisak na unutrašnjim hidantima iznosi 2.5 bara.</p> <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu:</i> Parcelu povezati na planiranu uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu, projektovanu urbanističkim projektom. U okviru parcele prikupiti otpadne vode i najkraćim putem izvesti u uličnu fekalnu kanalizaciju. Kanalizacione cijevi su od tvrdog PVC-a. Postavljaju se na posteljicu od pjeska i zatrpavaju šljunkom u slojevima od 30cm. Na priključku kod objekata kanalizacione cijevi su prečnika 150mm i pada od 2%. Na potrebnim mestima predvideti revizioni silaz sa liveno gvozdanim poklopcima za srednje saobraćajno opterećenje.</p> <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu:</i> Parcelu povezati na planiranu uličnu atmosfersku kanalizacionu mrežu, projektovanu urbanističkim projektom. Atmosferske vode se prikupljaju i odvede u atmosfersku kanalizaciju. Na potrebnim mjestima se postavljaju slivnici i revizioni silazi. Računati sa kišom verovatnoće 20%, trajanja 15 minuta i intenziteta padavina $i=264l/s/ha$. Kanalizacione cevi su PVC materijala. Postavljaju se na posteljicu od peska i zatrpavaju šljunkom u slojevima od 30cm. Ostavlja se mogućnost da se atmosferska voda prikuplja otvorenim kanalima i odvodi u atmosfersku kanalizaciju, što će biti obrađeno u daljoj razradi tehničke dokumentacije.</p> <p>Prema grafičkom prilogu „Izvod iz plana hidrotehničke infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, br.02-4490/22 od 29.12.2022. godine.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p><i>Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:</i> Pristup predmetnoj parceli je predviđen sa pristupne saobraćajnice planirane u urbanističkim projektom. Priključak na saobraćajnicu predvidjeti na najpovoljnijem mjestu u skladu sa budućom funkcionalnom organizacijom parcele. Idejnim</p>

	<p>rješenjem je dato rješenje funkcionalne organizacije parcele, kao i priključci na pristupnu saobraćajnicu, takva organizacija nije obavezujuća već se kroz dalju razradu mogu pronaći bolja i funkcionalnija rješenja. Pristupna saobraćajnica koje je projektovana urbanističkim projektom data je sa poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 5.5m i jednostranog trotoara širine 1.5m. Saobraćajne površine u okviru ove urbanističke parcele UP3 projektovati sa propisanom širinom kolovoza minimum 3m i radijusima na priključku na pristupnu saobraćajnicu $R_{min} = 3.5m$ (prohodnost dostavnog vozila kao mjerodavnog).</p> <p>Interna saobraćajnica uslovljava gradnju i ostalih objekata koji se nalaze u unutrašnjosti bloka. Pristup predmetnoj lokaciji ostvaruje se sa sabirne "saobraćajnica A", koja se u produžetku vezuje za magistralni pravac – Jadransku magistralu tako da njena realizacija ima veliki značaj kako za zahvat UP-a tako i za šire okruženje.</p> <p>Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.</p> <p>U skladu sa konfiguracijom terena pristup UP3 (kako podzemnim etažama tako i kolsko pješački) ostvariti preko UP1 u skladu sa Urbanističkim projektom.</p> <p>Prema grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti, Opštine Herceg Novi, br.02-13-341-Up I-1009/22 od 10.01.2023. godine.</p>
17.4	<p>Komunalni otpad</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Odlaganje otpada je planirano u zajedničkim kontejnerima za separatno prikupljanje otpada. Raspored kontejnera, odnosno boksova za postavljanje kontejnera dat je ilustrativno u grafičkim prilogima. Položaj boksova se može pomerati u skladu sa tehničkom dokumentacijom uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom. • Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom, a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, br.64/11). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl.list CG“, br.50/12). Odlaganje i prerada građevinskog otpada vršiće se na lokacijama koje će se definisati na nivou čitave opštine Herceg Novi. • Krajnju distribuciju otpada vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.
17.5	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p>
	<p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</i></p> <p>Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cevi 110mm, odnosno PE cevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom</p>

	<p>najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.</p> <p><i>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa</i> Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).</p> <p>Prema grafičkom prilogu "Izvod iz plana telekomunikacione infrastrukture"</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p><i>Inženjersko-geološke karakteristike</i> Teren Opštine Herceg Novi je vrlo komplikovane geološke građe, pa je to jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida. Zastupljene su naslage vrlo promenljivog litološkog sastava, a njihov je strukturni položaj intezivno poremećen tektonskim pokretima. Regionalno posmatrano, područje pripada geotehničkoj jedinici Budva – Bar ("Cukali Zona"), a u zapadnom dijelu jadranske zone. Na ovom području razvijeni su raznovrsni sedimenti Trijasa, Jure, Krede, Tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena prekriven je antropogenim naslagama.</p>

Litostratigrafske jedinice odlikuju se različitim biostratigrafskim, fazijskim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promjene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.

Kod dalje razrade predmetnog prostora odnosno prije izrade tehničke dokumentacije neophodno je izvršiti geološka, geotehnička i hidrološka ispitivanja terena.

Seizmičke osobine

Kad se govori o specifičnim lokalnim geološkim uslovima, treba uvažavati navlaku čvrstih karbonatnih stijena na glinovite stijene, zatim debljine erozionog ostatka navlake do 35m, kao i sve efekte koje izaziva takva strukturna grana. Karta seizmičke mikrorejzonizacije urađena je grupisanjem istih, odnosno bliskih seizmičkih parametara pojedinih geotehničkih modela i podataka inženjersko – geološke karte. Na taj način, formirane su zone kod kojih su pored seizmičkih parametara u obliku maksimalnih ubrzanja, određeni i odgovarajući koeficijenti seizmičkog intenziteta (Ks), kao i intenziteti po MCS skali.

Hidrogeološke karakteristike i pojave

Površinske vode

Riječna mreža je prilagođena reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Rečna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Cijelo područje može se podijeliti u sedam većih bujičnih slivova i niz manjih slivnih područja sa različitim hidrauličkim i hidrološkim karakteristikama: rijeka Sutorina, potok "Igalo", "Ljuti" potok, potok "Nemila", rijeke "Sopot" i "Zelenika", potok "Baošić" i potok "Pijavica" u Bijeloj.

Podzemne vode

Neophodno je pomenuti dva izdašnja izvora koja omogućuju bar minimalno letnje snabdjevanje vodom stanovništva, a to su Opačica u Kutskom polju i Lovac u Mojdežu. Vodoresursi posebnog značaja su izvorišta mineralne vode, posebno izvorište Slatina koje snabdjeva lječilišno-zdravstveni institut "Simo Milošević" u Igalu dovoljnim količinama za raznovrsne terapijske svrhe. U okviru vodoresursa moguće je uslovno navesti i ljekovito blato.

Mora

Razmatranje prostora opštine Herceg Novi mora se neposredno dovesti u odnos sa površinom mora HercegNovskog zaliva koja iznosi 26.6 km² spajajući, ili razdvajajući dva kopnena dijela Opštine. Dužina morske obale na području Herceg Novog iznosi 45.235 m, s tim što je njena dužina na odvojenom dijelu poluostrva Luštice 24.890 m i strmo se izdiže iz mora, sem na nekoliko lokaliteta posebne vrijednosti i atraktivnosti kao što je šljunkovito-pješčana plaža Žanjic. Morska obala duž sjevernog kopnenog dijela Opštine duga je 20.345 m. HercegNovski zaliv po svojim hidrografsko – okeanografskim karakteristikama, bitno se razlikuje od Tivatskog i Kotorskog zaliva, zbog direktnog kontakta sa vodama otvorenog mora na spojnici Rt Oštra – Rt Mirište u širini od oko 3km.

Pedološke karakteristike
 Karakteristike i stanje zemljišta u Opštini Herceg-Novi, su direktna posljedica uticaja prirodnih faktora i uticaja čovjeka kao faktora stvaranja zemljišta. Obalno područje Opštine Herceg-Novi, dio je padine Bokotorskog zaliva, gdje je današnji nivo mora usporio odnos erodiranog materijala prema svojoj prirodnoj erozionoj bazi (dno doline), pa su stvoreni veliki naplavinski nanosi u Kutskom i Sutorinskom polju veoma povoljni kao poljoprivredno zemljište.

Od obale ka planini nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovlila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta.

Prema Seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 9^o MCS skale.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o gološkim istraživanjima („sl.list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i „Sl.list CG“ br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 3
Površina urbanističke parcele (m ²)	3843.51 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti parcele	0,4
Maksimalni indeks izgrađenosti parcele	1,2
Maksimalna površina pod objektima (zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli)	1537.40 m ²
Maksimalna BRP	4612.21 m ²
Slobodne i zelene površine	2306.11 m ²
Maksimalna spratnost objekata	Po+Su+P+3
Broj min PM	32
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.	
Parkiranje obezbjediti u okviru opredjeljene parcele i to po normativu :	

- za povremeno stanovanje – 1,5 PM na 2 apartmana.
 - za poslovanje i administraciju – 1 PM na 60m2 bruto građevinske površine.
- Raspored i broj parking mjesta kao ni broj ulazno silaznih rampi prikazan u Idejnom rješenju nije obavezujući već se kroz izradu Glavnih projekata mogu pronaći bolja i funkcionalnija rješenja u skladu sa arhitektonskim rješenjima objekata, odabranim konstruktivnim sistemom, vertikalnim komunikacijama i sl.
- 70% objektom nepokrivenog dijela parcele treba da bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju.

Kod objekata koji se nalaze na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta.

Prostorna dispozicija, oblikovanje i materijalizacija data u Idejnom rješenju moraju se poštovati.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Pri izgradnji objekata naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina i da se oblikovno formira jedinstven ambijent.

Svi novi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Fasade treba projektovati tako da, kako u estetskom tako i u oblikovnom smislu, budu u skladu sa savremenim tokovima u arhitekturi. Potrebno je da u potpunosti zadovolje funkcionalne karakteristike: zaštitu od prekomernog sunčevog zračenja, zaštitu od atmosferskih nepogoda, zadovoljavanje konstruktivnih potreba, zadovoljavanje estetskih potreba, omogućenje dobre insolacije stanova, omogućenje dobre provetrenosti stanova. Prilikom projektovanja fasada moguće je koristiti savremena sredstva arhitektonskog izraza: kompoziciju masa, kompoziciju punih i praznih površina, boja, tekstura. Fasade ili delovi fasada objekata se mogu oblagati prirodnim kamenom u boji i završnoj obradi kamena po izboru projektanta, na fasadama se može koristiti i vertikalno ozelenjavanje. U obradi fasada može se koristiti drvo i kovano gvožđe, drvo u vidu drvenih pergola, a kovano gvožđe kao ograde terasa i fasadnih otvora. Svi ugrađeni materijali moraju biti visokog kvaliteta. Fasada treba da oblikuje i jasno izrazi arhitekturu jednog objekta i svaki aspekt njegove funkcije.

Krovovi – mogu biti kosi dvovodni ili četvorovodni u kombinaciji sa ravnim djelovima, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Kao krovni pokrivač kod kosih krovnih ravni može se koristiti crijep, a ravni djelovi krova mogu se ozelenjavati. Kod ravnih krovnih površina se mogu javiti i krovni bazeni sa ozelenjenim platoima.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.
Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvjetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

-Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

-Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

-Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostorija ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u početnoj fazi u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:


- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

NAPOMENA: Sastavni dio je i Idejno rješenje kojim je u sklopu Urbanističkog projekta razrađena predmetna Urbanistička parcela a u skladu sa Urbanističkim projektom datim uslovima. Idejnim rešenjem je definisana prostorna i oblikovna organizacija predmetnog prostora. Prilikom dalje izrade tehničke dokumentacije moguća su odstupanja od idejnog rješenja u smislu funkcionalne organizacije objekata, pri čemu se moraju poštovati zadate građevinske linije, položaj objekta prema susedu i planom zadati urbanistički parametri.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Petrović
M.P.		potpis ovlašćenog službenog lica <i>B. Petrović</i>
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i list nepokretnosti 937, dostavljeni od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Herceg Novi od 26.12.202.godine - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3782/2 od 22.12.2022. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, br.02-4490/22 od 29.12.2022. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti, Opštine Herceg Novi, br.02-13-341-Up I-1009/22 od 10.01.2023. godine 	



**URBANISTIČKI PROJEKT
KOMPLEKSA MEŠOVITE
NAMENE "VILLDOR" U IGALU**

PLAN



LEGENDA:

NEIZGRAĐENE POVRŠINE

-  Autohtona vegetacija
-  Kolsko pešački prilaz

granica UP-a

**ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
/namena površina/**

R 1 : 500

list br.9

Investitor:



Opština Herceg Novi

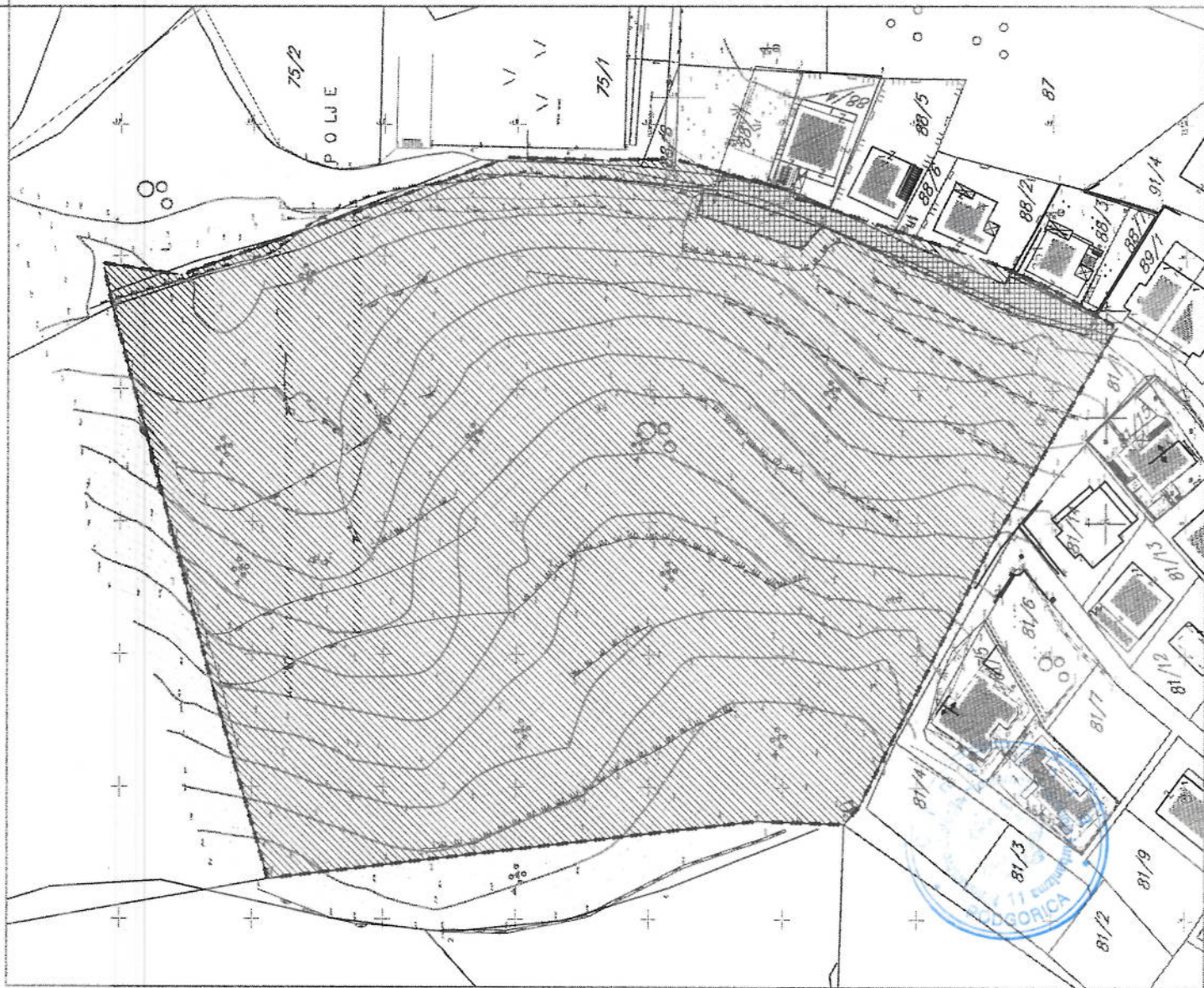
Obrađivač:



ZORKA STRETOVIĆ, dipl.ing.arh.
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

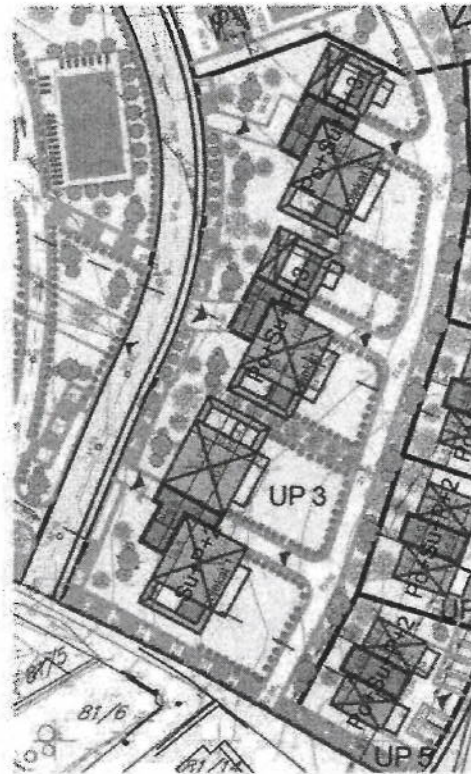
Odgovorni planor:
Zorka Stretenović, dipl.ing.arh.

Opština i dostavljaju plan	01.03.2015
"St. Ilić CB o.p." broj
od
Opština obrađivač plana
Opština odgovorni planor
Opština predstavnik Opštine
Opština predstavnik Opštine










Direktor:
Andreja Anđić, dipl.ing.grad.
septembar 2015.

UP3 - IZVOD IZ PLANA SITUACIONI PRIKAZ PARTERNOG UREĐENJA R 1: 1000




LEGENDA:


POVRŠINE U OKVIRU OPREDELJENE URBANISTIČKE PARCELE

-  Objekt u funkciji meštvične namene
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMENE**
-  Linearno zelenilo - visoki livčari
-  Linearno zelenilo - stubasti čolinari
-  Grupni ansambl - drvenastožbunasti
-  SAOBRAĆAJNO MANIPULATIVNE POVRŠINE
-  BAZENI
-  PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA




POVRŠINE JAVNE NAMENE

-  Društveni saobraćaj (kolovozi i trotoari)

PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
- Su+P** Spratnost objekta

ULAZI

-  Ulaz u objekat
-  Ulaz u garažu
-  granica UP-a



obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK

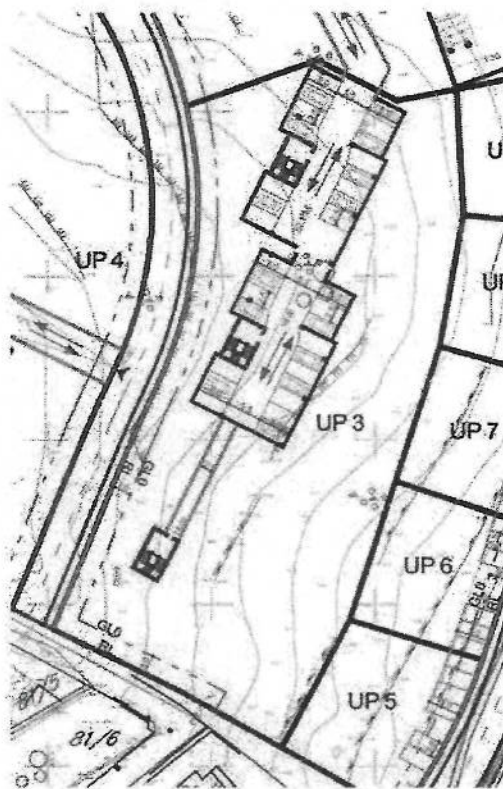


URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Anđrić dipl.ing.građ.

UP3 - IZVOD IZ PLANA SAOBRAĆAJA PODZEMNE GARAŽE R 1: 1000



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

PARCELACIJA

Granica urbanističke parcele

UP 1 Oznaka urbanističke parcele

Građevinska linija GLO - ispod zemlje

Regulatorna linija

ULAZ U GARAŽU

Parking mesta u garaži

Parking mesta u parteru

granica UP-a



obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Andrić dipl.ing.građ.

URBANISTIČKI PROJEKAT KOMPLEKSA MEŠOVITE NAMENE "VILLDOR" U IGALU

PLAN



- LEGENDA:**
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ
 - Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
 - PARCELACIJA**
 - Granica urbanističke parcele
 - Oznaka urbanističke parcele
 - UP 1**
 - GLO - - - Građevinska linija GLO - ispod zemlje
 - RL - - - Regulačna linija
 - ▲ ULAZ U GARAŽU
 - Parking mesta u garaži
 - Parking mesta u parteru
 - granica UP-a

PLAN SAOBRAĆAJA
PODZEMNE GARAŽE
R 1: 500 list br. 16a

Investitor: Opština Herceg Novi

Obradnik: URBANISTIČKI PROJEKCIJSKI IZVOŠTAJ I INŽENJING

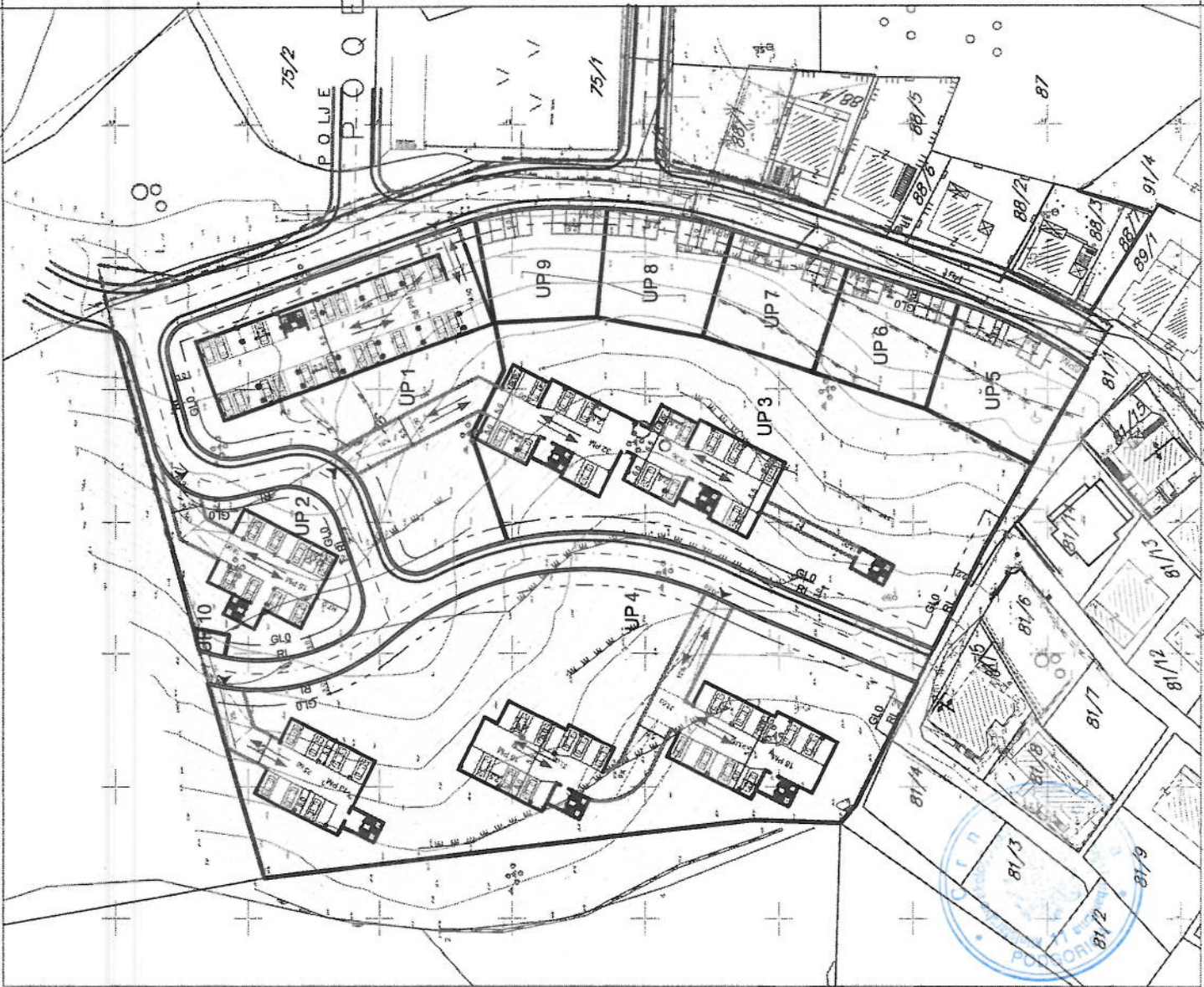
Odgovorni inženjer: Zorica Sredanović, dipl.ing. arh.

Pisac: Nadežda Čirković, dipl.ing. arh.

Director: Andrija Anđić, dipl.ing. građ.

septembar 2015.

Dobata o dnevnom planu	01-3074-15
"M. list op. arh. broj"	01-3074-15
Dobata o dnevnom planu	01-3074-15
Dobata o dnevnom planu	01-3074-15
Dobata o dnevnom planu	01-3074-15
Dobata o dnevnom planu	01-3074-15



UP3 - IZVOD IZ PLANA NAMENE POVRŠINA R 1: 1000



LEGENDA:



Površine za mešovite namene

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA



Objekti elektroenergetske infrastrukture

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Drumski saobraćaj

VERTIKALNI GABARIT



Planirani objekat

Su+P

Spratnost objekta



granica UP-a

obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



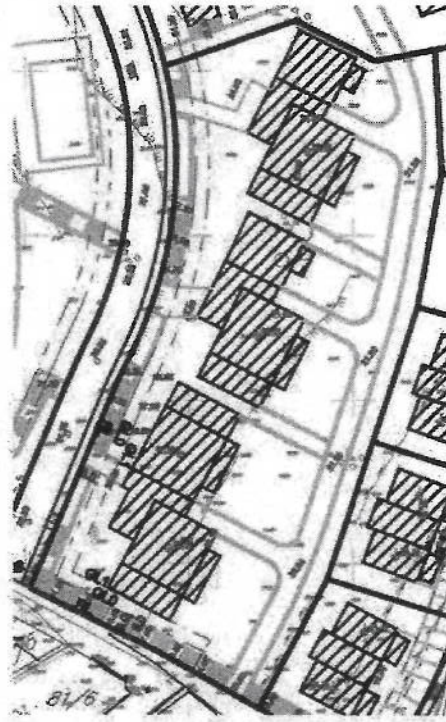
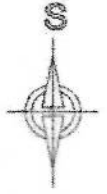
URBANPROJEKT- PRIZUZECE ZA KONSALTING
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Andrić dipl.ing.građ.




UP3 - IZVOD IZ PLANA PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE R 1:1000


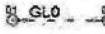
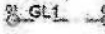




LEGENDA:

VERTIKALNI GABAŘIT

-  Planirani objekat
- Su+P** Spratnost objekta

PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
- UP 1** Oznaka urbanističke parcele
-  Građevinska linija GLO - ispod zemlje
-  Građevinska linija GL1 - na zemlji
-  Regulaciona linija
-  PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE		
BR.	X	Y
1	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
2	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
3	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
4	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
5	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
6	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
7	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
8	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
9	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
10	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
11	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
12	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
13	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
14	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
15	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
16	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
17	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
18	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
19	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
20	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE-GLO		
BR.	X	Y
1	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
2	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
3	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
4	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
5	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
6	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
7	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
8	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
9	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
10	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
11	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
12	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
13	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
14	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
15	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
16	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
17	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
18	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
19	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
20	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE-GL1		
BR.	X	Y
1	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
2	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
3	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
4	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
5	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
6	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
7	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
8	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
9	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
10	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
11	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
12	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
13	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
14	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
15	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
16	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
17	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
18	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
19	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172
20	12 404 174 714 100 33 71	51 172 172 172 172 172



obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



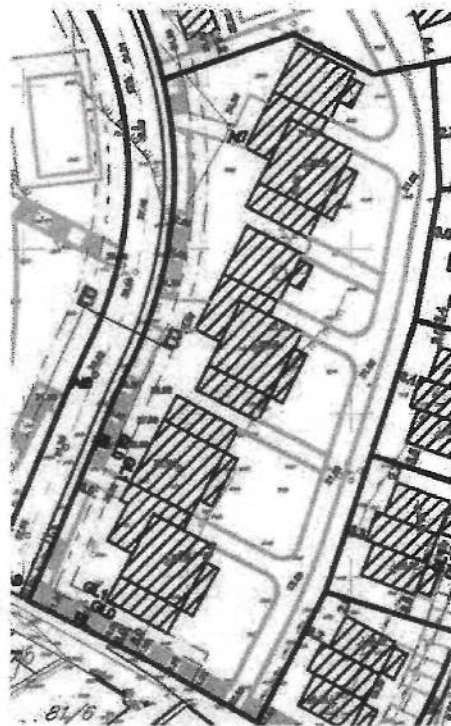
URBANPROJEKT- PREDUZEĆE ZA KONSALTING.

URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Anđrić dipl.ing.građ.

UP3 - IZVOD IZ PLANA SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE
I REGULACIJE R 1:1000



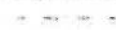
LEGENDA:

OSTALI ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA



Osovina saobraćajnice



Tangenta osovine saobraćajnice



Oznaka mesta priključka



Oznaka preseka tangenata

"Saobraćajnica A" Naziv saobraćajnice



Građevinska linija GLO - ispod zemlje



Građevinska linija GL1 - na zemlji



Regulaciona linija



PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



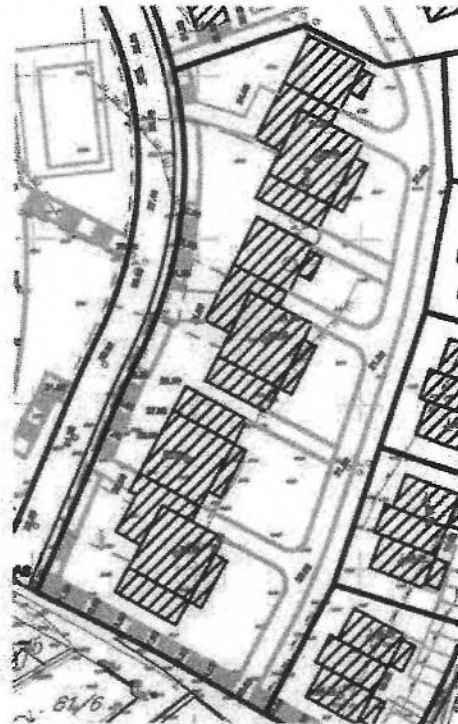
URBANPROJEKT- PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Andrić dipl.ing.građ.



UP3 - IZVOD IZ PLANA ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE R 1:1000



LEGENDA:

- | | |
|--|-----------------------------|
| | Postojeća TS |
| | Elektrovod 10 kV |
| | Planirana TS |
| | Planirani elektrovod 10 kV |
| | Planirani elektrovod 0.4 kV |

obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



UP3 - IZVOD IZ PLANA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1:1000



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- Planirani vodovod
- Hidrantska mreža
- VS Vodometri saht
- Ⓢ Nadzemni hidrant
- Ukidanje vodovoda

FEKALNA KANALIZACIJA

- Planirana fekalna kanalizacija
- Smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- Planirana atmosferska kanalizacija
- Smer odvođenja

obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



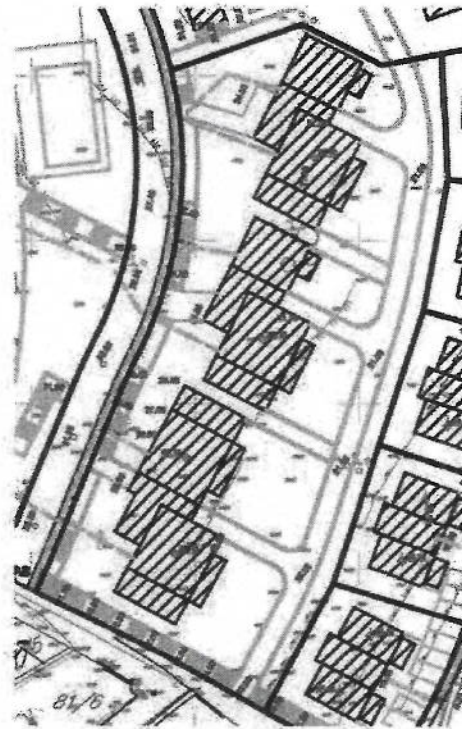
URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.



direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



UP3 - IZVOD IZ PLANA TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE R 1:1000




LEGENDA:

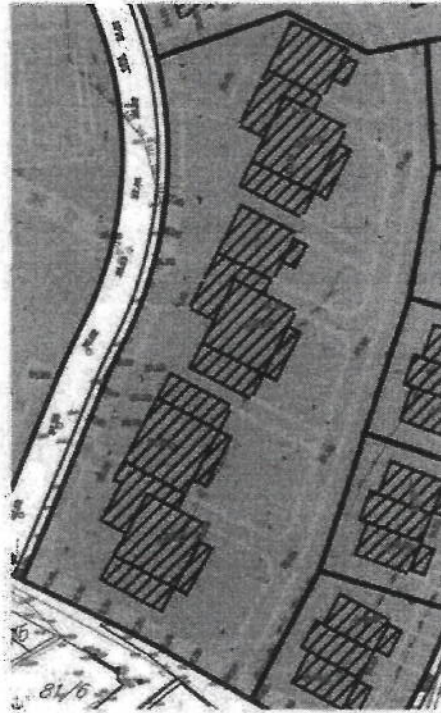
-  Planirano TK okno
-  Planirani TK podzemni vod



obrađivač: URBANPROJEKT CAČAK

 URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.građ.


UP3 - IZVOD IZ PLANA UREĐENJA TERENA R 1:1000




LEGENDA:


URBANO - NASELJSKO ZELENILO

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE


 Zelenilo stambenih objekata i blokova

 Linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

 Zelenilo infrastrukture

VERTIKALNI GABARIT

 Planirani objekat

Su+P Spratnost objekta

 PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEČA

obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



URBANPROJEKT- PREDUZEĆE ZA KONSALTING,

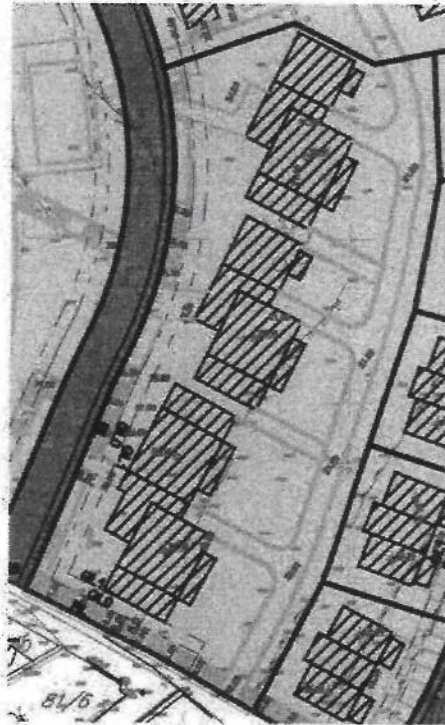
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

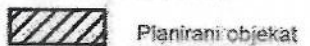
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



UP3 - IZVOD IZ PLANA SMERNICE ZA SPROVOĐENJE
PLANSKOG DOKUMENTA R 1:1000



VERTIKALNI GABARIT



Planirani objekat

Su+P Spratnost objekta

PARCELACIJA

— Granica urbanističke parcele

UP 1 Oznaka urbanističke parcele

GLO — Građevinska linija GLO - ispod zemlje

GL1 — Građevinska linija GL1 - na zemlji

RL — Regulatorna linija

■ PROSTOR ZA ODLAGANJE SMEĆA

obrađivač: URBANPROJEKT ČAČAK



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

odgovorni planer: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor: Andreja Andrić dipl.ing.građ.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 949/2022

Datum: 26.12.2022.



Katastarska opština: TOPLA

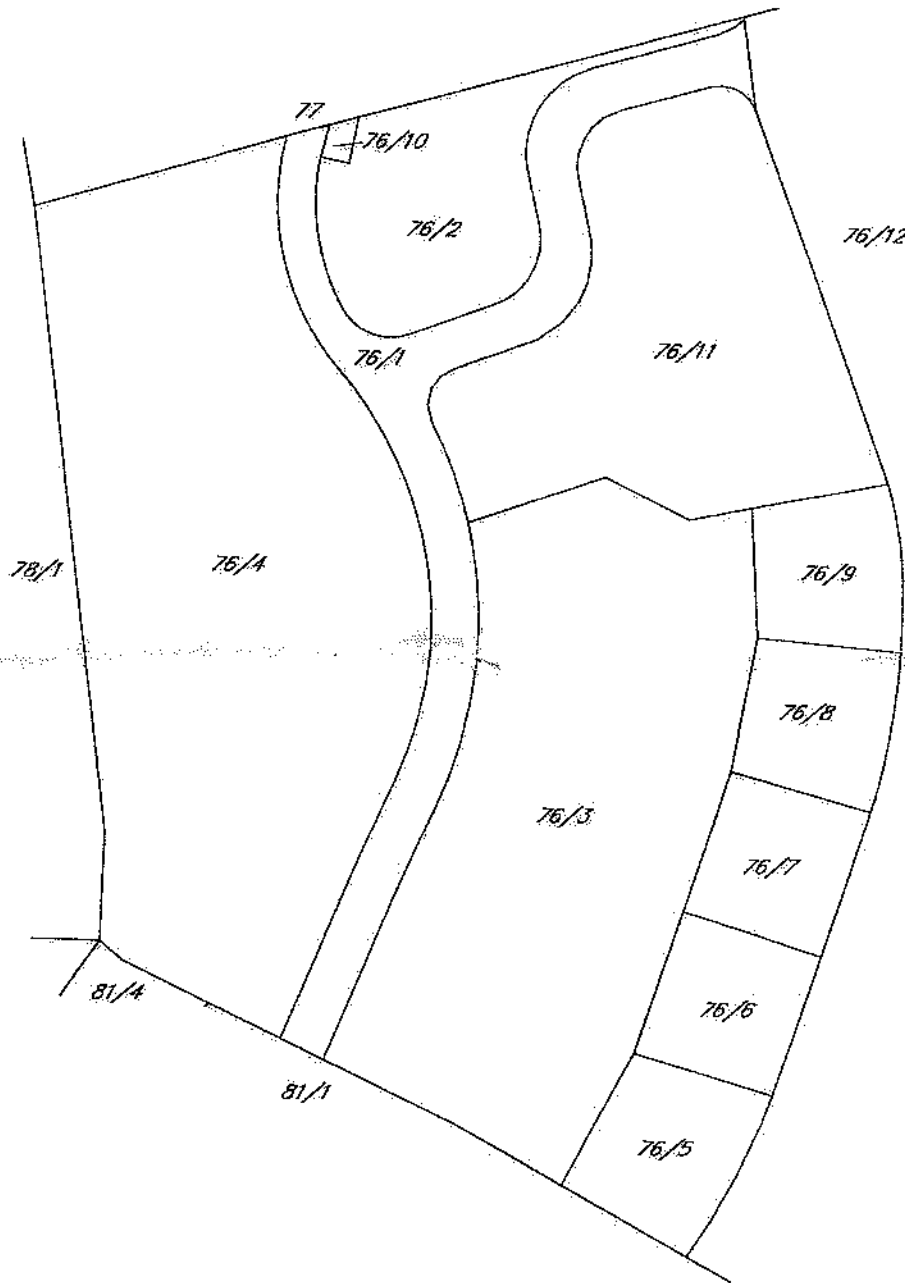
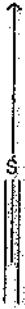
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 12

Parcele: 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6,
76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/11

SKICA PARCELA

Razmjera 1:1000



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice



19200000006



109-919-171422022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-171422/2022

Datum: 26.12.2022

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/13, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 937 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zemlje	Šifra klase	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina m ²	Prihod	
76	1		12/96	19/06/2018	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		1521	1.67	
76	2		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		1023	1.13	
76	3		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		3844	4.23	
76	4		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		5153	5.67	
76	5		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		563	0.62	
76	6		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		461	0.51	
76	7		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		463	0.51	
76	8		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		473	0.52	
76	9		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		465	0.51	
76	10		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		24	0.03	
76	11		12/96	05/09/2016	TOPLA	Šume 2. klase VIŠE OSNOVA		2498	2.75	
								16488	18.14	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Opis prava
0704956710144	FILIPović ČEDOMIR MIODRAG ČAKORIKA 6 BEOGRAD Beograd		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	ID	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
76	2			1	Šume 2. klase	16/08/2018 14:55	Hipoteka U IZNOSU OD 230.000,00 EUR POVJERIOCA IVIĆ ANDREJA IZ BEOGRADA, NA OSNOVU UGOVORA O PRIZNANJU DUGA UZZ 111/2018 OD 14.08.2018. GODINE, NOTAR MARIC TAMARA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	ID	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
76	2			2	Šume 2. klase	16/08/2018 14:56	Zabilježba postupka PRISTANAK HIP DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO OBEZBIJEĐENJE BEZ ODLAGANJA
76	5			1	Šume 2. klase	07/09/2018 9:50	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ ORTACKOJ IZGRADNJI ZAKLJUČEN IZMEDJU FILIPOVIĆ MIODRAGA KAO ORTAKA A.D. 1 I DOO VILLDOR HERCEG NOVI KAO ORTAKA A.D. 2, UZZ BR. 918/2018 OD 10.07.2018 KOD NOTARA MARIĆ TAMARE
76	6			1	Šume 2. klase	07/09/2018 9:50	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ ORTACKOJ IZGRADNJI ZAKLJUČEN IZMEDJU FILIPOVIĆ MIODRAGA KAO ORTAKA A.D. 1 I DOO VILLDOR HERCEG NOVI KAO ORTAKA A.D. 2, UZZ BR. 918/2018 OD 10.07.2018 KOD NOTARA MARIĆ TAMARE
76	7			1	Šume 2. klase	07/09/2018 9:50	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O ZAJEDNICKOJ ORTACKOJ IZGRADNJI ZAKLJUČEN IZMEDJU FILIPOVIĆ MIODRAGA KAO ORTAKA A.D. 1 I DOO VILLDOR HERCEG NOVI KAO ORTAKA A.D. 2, UZZ BR. 918/2018 OD 10.07.2018 KOD NOTARA MARIĆ TAMARE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja J, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka promjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom promjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Nacelnik:

RADUSINOVIĆ MIRJANA



Crna Gora
Agencija za zaštitu životne sredine

Adresa: IV proleterske brigade br. 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 500
www.epa.org.me

Risarnica Ministarstva ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3782/2

03

Priloga	26.12.2022
08-9866/2	

Podgorica, 22.12.2022. god.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direktorat za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica,
Ul. IV Proleterske br. 19

VEZA: Naš broj 03-D-3782/1 od 20.12.2022. god.

PREDMET: Odgovor na Zahtjev za izjašnjenje o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-9866/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 3, u zahvatu Urbanističkog projekta kompleksa mješovite namjene „VILLDOR“ u Igalu („Službeni list Crne – opštinski propisi“, br. 32/15), opština Herceg Novi, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Kako je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o maksimalno bruto razvijenoj građevinskoj površini u iznosu od 4612 m², smatramo da je **Investitora neophodno obavezati da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“ br. 75/18), kod nadležnog organa.**

S poštovanjem,



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

DOD VODOVOD I KANALIZACIJA

85340 Herceg Novi Kontakt: Centrala +382(0)31 323-166
 Put 10. Hercegovačke brigade 3. Direktor 322-174
 Žiro račun HB: 520-4294-94 Tehnički sektor 323-191
 OIB: 510-169-18 Faks 323-090
 KB: 525-1470-96 Email: vodovodhn@t-com.me
 PIB 02293196 PDV 20/31-00090-7 Web: www.vodovodhnovi.co.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
 planiranja i urbanizma

Prilazna: 10-01-2023				
Broj: 08-9866/8-2022				

Broj:02-4490/22
 Herceg Novi, 29.12.2022.god.

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I
 URBANIZMA**

Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
 VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA.**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4490/22 od 23.12.2022.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 3 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 76 k.o. Topla, koji se pred Direkcijom za izdavanje utu vode pod brojem 08-9866/4 od 19.12.2022.god, konstatuje se:

Vodovod:

- ✦ Na predmetnoj parceli ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu.


Kanalizacija:

- ✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.

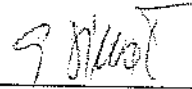
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi


Referent za priključke
 na VIK mreži


 Lidija Stojanović
 spec.sci.grad.

Tehnički rukovodilac


 Goran Simović
 dipl.ing.maš.

Direktor


 Olivera Doklešić
 dipl.ing.grad.



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Службена издашница Министарства екологије, просторног
планирања и урбанизма

Projekat	Opština	Parcele	Prijava	Vrijednost
08-9866/9-2022	Herceg Novi			

10.1.2023.

Broj: 02-13-341-Up i-1009/22

Za: **Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Sekretariјat за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма у поступку издavanja саобраћајно-теhничких услова, а у оквиру процедуре издavanja урбанистичко-теhничких услова за израду теhничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на UP 3, у захвату UP комплекса мјешовите намјене „Villdor“ у Iгалу („Sl.list CG“ br.-општински прописи br. 32/15), на основу члана 74 став 5. Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински прописи“ br. 30/18,10/19, 39/19, 25/20, 29/21), члана 8 став 10 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински прописи“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) те увида у PUP-a Општине Херцег Нови до 2030. GUR Iгалo („Sl. list CG – општински прописи“ br. 52/18, 4/19) и UP комплекса мјешовите намјене „Villdor“ у Iгалу („Sl.list CG“ br.-општински прописи br. 32/15), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду теhничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на UP 3 која се састоји од дијела kat.parc. 76 K.O. Topla, у захвату UP комплекса мјешовите намјене „Villdor“ у Iгалу („Sl.list CG“ br.-општински прописи br. 32/15)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

На простору обухваћеном UP-ом „Villdor“ постојеће ободне саобраћајнице, са југозапада и истока, а представљају границе обрађиваног Урбанистичког пројекта. Предметни простор Локације, планиране за мјешовиту намену - становање и пословање налази се Херцег Новом у средишњем делу простора овићеног јаким уличним мрежом примарних саобраћајница коју чине Јадранска магистрала и улица Требинјска. Са магистралним правцем простор је повезан приступном саобраћајницом која пролази кроз изграђени простор према северу до Спортског центра, а прикључује се на Јадранску магистралу истоочно од скретања за Iгалo (улица Дубровацка). Постојећа приступна саобраћајница – општински пут је лоших теhничко-експлоатационих карактеристика, са застором делом од асфалта, делом земљаним. Локација коју чини UP 3 нема директан контакт са Требинјском улицом. У оквиру предметне локације нема саобраћајне мреже, нема изграђених објеката и тај простор је обрastaо аутохтоном вегетацијом. Анализом постојећег стања може се рећи да уллична мрежа на овом простору нема задовољјавајућу изграђеност ни повезаност, при чему су неопходне и реконструкције постојеће саобраћајнице у смислу проширења попречног профила – веће ширине коловоза (min 6m) као и доградње тротоара. Поред тога, потребно је и сам простор опремити саобраћајним површинама у виду интерних саобраћајница.

Predmetna UP 3 nema obezbjedjen direktan kolski prilaz sa postojećeg opštinskog puta.

1.2. Planirano stanje

Osnovu planirane saobraćajne mreže čini nova sabirna saobraćajnica, čija je trasa preuzeta iz kontaktnog plana DUP "Igalo-Bare", sa radnim nazivom « saobraćajnica A ». Ova saobraćajnica je planirana sa poprečnim profilom koji se sastoji iz kolovoza širine 6.0m i obostranih trotoara širine po 1.5m. Na granici kontaktnog plana DUP a "Igalo-Bare", « saobraćajnica A » se uklapa u postojeće stanje-postojeći opštinski put. Jugozapadnom granicom kompleksa potvrđen je postojeći kolsko-pešački prilaz do objekata u kontaktu. U okviru samog kompleksa je formirana interna (pristupna) saobraćajnica koja prolazi kroz ceo prostor povezujući se sa jedne strane na « saobraćajnicu A », a sa druge strane na kolsko-pešački prilaz sa jugozapada. Planirana interna saobraćajnica kroz kompleks data je sa poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 5.0m i trotoara sa jedne strane širine 1.5m.

Sve novoformirane urbanističke parcele saobraćajno su povezane na ove dve saobraćajnice. U okviru svake planirane urbanističke parcele date su saobraćajno-manipulativne površine (rampe za ulazak u garaže), kao i parkinzi za putničke automobile (u parteru ili u garažama). Širina rampi i prilaza za parkiranje iznosi od 3m do 6m. U okviru partera lokacije, tj. novoformiranih urbanističkih parcela, mogućnost kretanje motornog saobraćaja i parkiranja vozila je isključena, osim direktno uz planirane saobraćajnice ili preko rampi za silazak u garaže objekata radi parkiranja. Obzirom na specifičnost položaja i atraktivnost planiranih sadržaja na predmetnoj lokaciji, posebna pažnja je posvećena pešačkom saobraćaju i parternom uređenju svake urbanističke parcele pojedinačno. Sistemom pešačkih komunikacija : trotoara, staza, stepeništa, platoa, omogućeno je povezivanje svih sadržaja obrađivanog prostora. Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora. U planu se za parkiranje putničkih automobila predviđaju parking mesta u parteru novoformiranih parcela, a na pojedinim parcelama isključivo podzemne garaže sa etažom ispod kompletnog objekta ili šire.

Na osnovu podataka iz UP-a uraditi glavne projekte. Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gde će biti dati svi elementi za obeležavanje: radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama, poprečni profili, koordinate presečnih tačaka i temena. Prilikom izvođenja saobraćajnica uklopiti se na terenu. Primarnu saobraćajnicu "saobraćajnicu A" projektovati za računsku brzinu $V_r = 60\text{km/h}(40)$, i pristupnu-internu ulicu projektovati za računsku brzinu $V_r = 30\text{km/h}$.

Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobraćajno - tehničke opreme. Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnih projekata. Na delovima gde nema dovoljno visinskih kota potrebno je pre izrade glavnih projekata snimiti teren i projektovati niveletu. Kolovoznu konstrukciju za saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 god. i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena a prema metodi JUS.U.C.012. Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Ovićenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm. Na ulazima u dvorišta i na pešačkim prelazima ovićenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica. Trotoare, posebne pešačke staze i platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili nekog drugog materijala po izboru projektanta.

Parkiranje i (ili) garažiranje vozila obezbijediti na predmetnoj urbanističkoj parceli, na otvorenom prostoru -parkingu i (ili) garaži. Koristiti pogodnosti nagiba terena i denivelacije za formiranje garaža koje mogu biti podzemne i nadzemne, klasične i mehaničke .

Obrada otvorenih parkinga treba da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata, beton-trava i sl. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti

Urbanistički projekat kompleksa mešovite namene „VILLDOR“ u Igalu 31veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina trotoara i pešačkih staza iznosi min 1.5m. Prilikom fazne realizacije objekata, faze moraju predstavljati funkcionalne celine u smislu da se mora izgraditi garaža sa potrebnim brojem parking mesta koji zahteva određena faza izgradnje objekata. Za izgradnju podzemnog pešačkog prolaza treba se pridržavati sledećeg: Minimalni neto gabariti pešačkih prolaza treba da bude: - širina 2.4 metra, - visina 2.80-3.0 m, - visina konstrukcije treba da se prilagodi opterećenju od saobraćaja i eventualnih podzemnih instalacija u tom delu. Prolaz obavezno opremiti osvetljenjem. Pre izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom a nalaze se u poprečnom profilu. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni elaborati a rade se na osnovu uslova od JKP i ovog plana.

Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative i to:

Postojeće stanovanje- 1 PM/stan, planirano stanovanje- 1.4 PM/stan, turizam (hoteli) 1 PM na 2 do 4 sobe, turizam (hoteli apartmanskog tipa) 1.5 PM na 2 apartmana, ugostiteljstvo 1 PM na četiri stolice, trgovina 1 PM na 30m² BRGP, pijace 1 PM na 3 tezge, poslovanje i administracija 1 PM na 60m² BRGP.

Parkiranje vozila moguće je planirati kao kombinaciju parkiranja na parceli i garaži. Prilikom projektovanja, koristiti sistem upravnog, kosog i horizontalnog parkiranja. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi (2,50x5,0)m, (3,70x5,0)m-parking mjesta za lica sa posebnim potrebama.

Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika Pravilnik o blizim uslovima i nacinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

- Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ

GRADSKU INFRASTRUKTURU

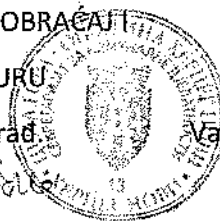
Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

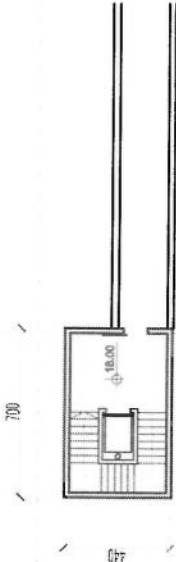
Tatjana Vuković

V.D. SEKRETAR

Vasilije Beferović dipl. ecc.

Vasilije Beferović





PODRUM	
Ukupna neto površina	42,20 m ²
Ukupna bruto površina	65,10 m ²

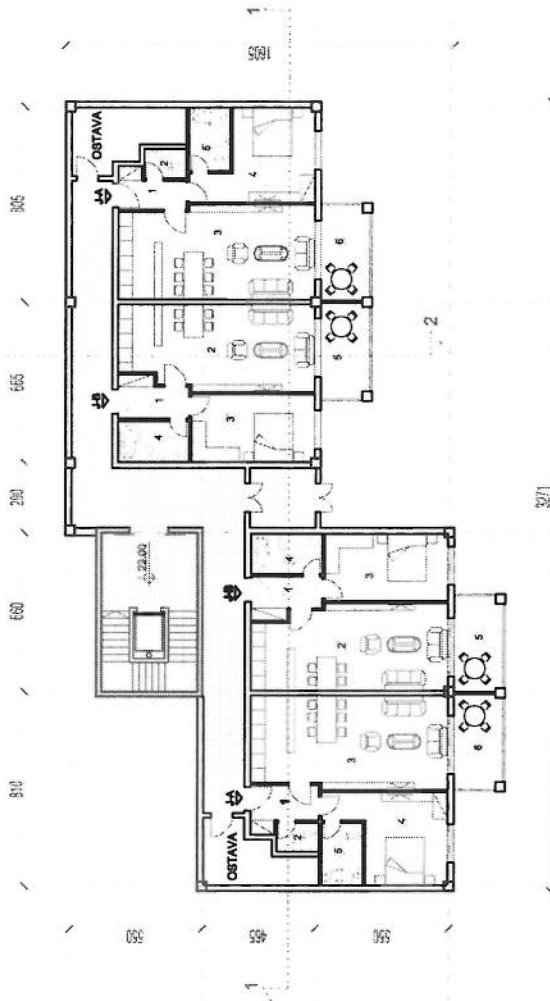
UP 3 - OBJEKAT 1
OSNOVA PODRUMA
R = 1:200


URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
 projektant: **Zorica Stretenović dipl.ing. arh.**
 direktor: **Andreja Andrić dipl.ing. građ.**



JEDNOSOBAN - A		
Naziv prostorije	Površ. m ²	
1 hodnik	4,76	
2 wc	2,10	
3 dnevna soba i spavaćnja	30,70	
4 spavaća soba	16,40	
5 kupatilo	4,40	
6 terasa	7,70	
UKUPNO:	66,06	

JEDNOSOBAN - B		
Naziv prostorije	Površ. m ²	
1 hodnik	4,80	
2 dnevna soba i spavaćnja	27,60	
3 spavaća soba	14,20	
4 kupatilo	6,00	
5 terasa	7,70	
UKUPNO:	60,00	



SUTEREN		
Naziv prostorije	Površ. m ²	
1 stepenišna, BR i hodnik	92,08	
2 jednosoban stan * 2	180,10	
3 jednosoban stan * 2	116,00	
UKUPNO neto:	340,18	

Ukupna neto površina	340,18 m ²
Ukupna bruto površina	386,05 m ²



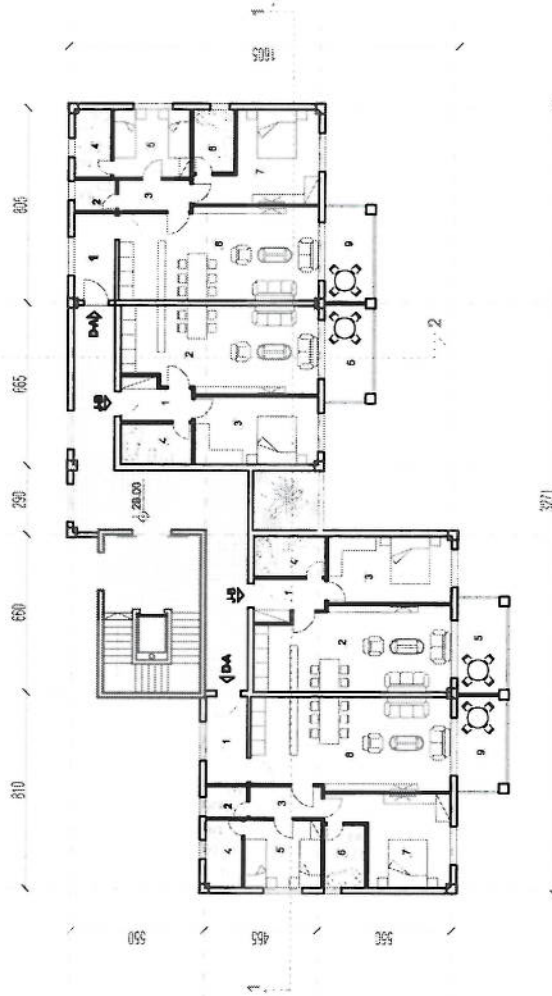
UP 3 - OBJEKAT 1 OSNOVA SUTERENA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING, INŽENJERING I INŽENJERING
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

projekant: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.

JEDNOSOBAN - B		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1 hodnik		4,60
2 dnevna soba trpezarija		27,20
3 spavaća soba		14,20
4 kupatilo		8,00
5 terasa		7,70
UKUPNO:		62,00

DVOSOBAN - A		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1 hodnik		6,10
2 WC		2,20
3 dnevni prostor		3,80
4 kupatilo		4,30
5 spavaća soba		9,20
6 kupatilo		4,40
7 spavaća soba		16,30
8 dnevna soba trpezarija		30,70
9 terasa		7,70
UKUPNO:		88,70



PRIZEMLJE		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1 stepenište, lift hodnik		97,73
2 jednosoban stan * 2		118,00
3 dvosoban stan * 2		187,40
UKUPNO neto:		303,13

Ukupna neto površina	353.13 m ²
Ukupna bruto površina	402.12 m ²

UP 3 - OBJEKAT 1 OSNOVA I SPRATA R = 1:200



projektnant:
Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

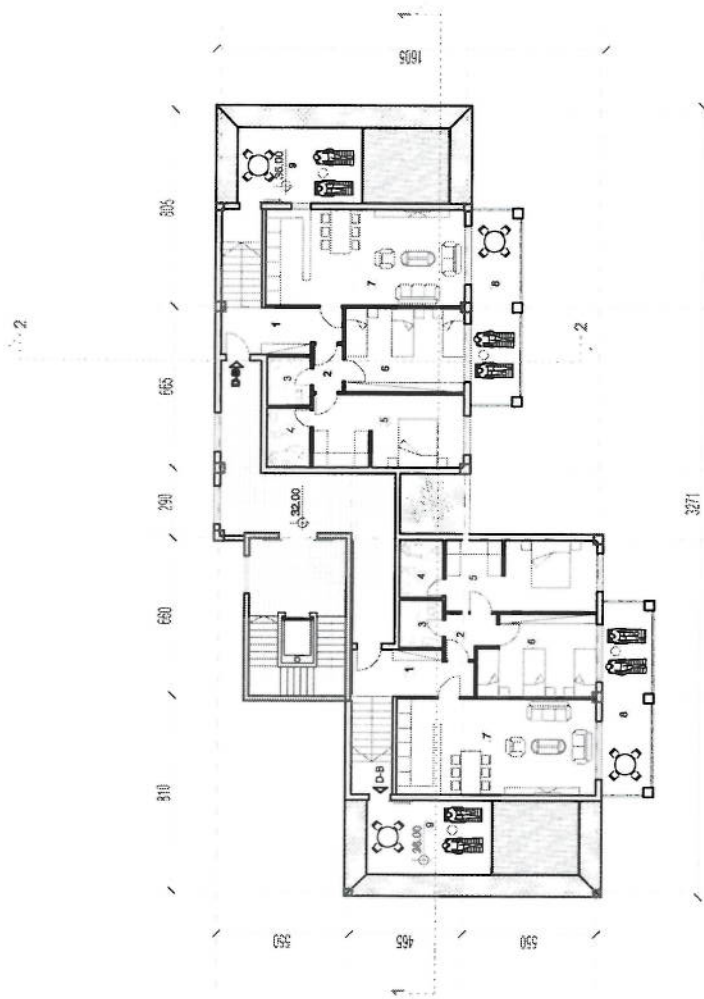
direktor:
Andreja Andrić dipl.ing.grad.



DVOSOBAN - B	
Naziv prostorije	Površ. m ²
1 hodnik	15,60
2 hodnik	2,30
3 kupatilo	3,60
4 kupatilo	4,35
5 spavaća soba	18,65
6 spavaća soba	18,60
7 dnevna soba i trpezarija	52,40
8 terasa	15,00
9 terasa	27,10
UKUPNO:	193,00

III SPRAT	
Naziv prostorije	Površ. m ²
1 separacija, BR i hodnik	81,27
2 jednosoban stan	138,00
3 dvosoban stan	138,60
UKUPNO netto:	357,87

Ukupna neto površina	334,47 m ²
Ukupna bruto površina	371,96 m ²

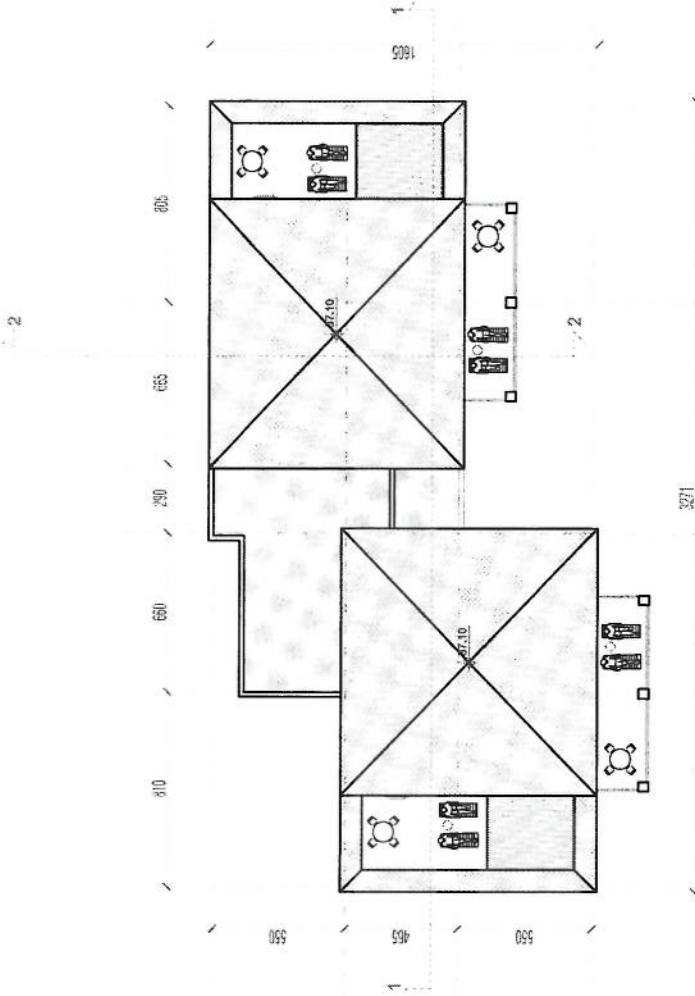


UP 3 - OBJEKAT 1 OSNOVA II SPRATA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
BEOGRAD, BEOGRADSKA 111
TEL: 011 2621 211
WWW.URBANPROJEKT.BG

projektni inženjering
Zorica Strelanović dipl.ing.arh.

direktor
Andreja Anđić dipl.ing.arh.

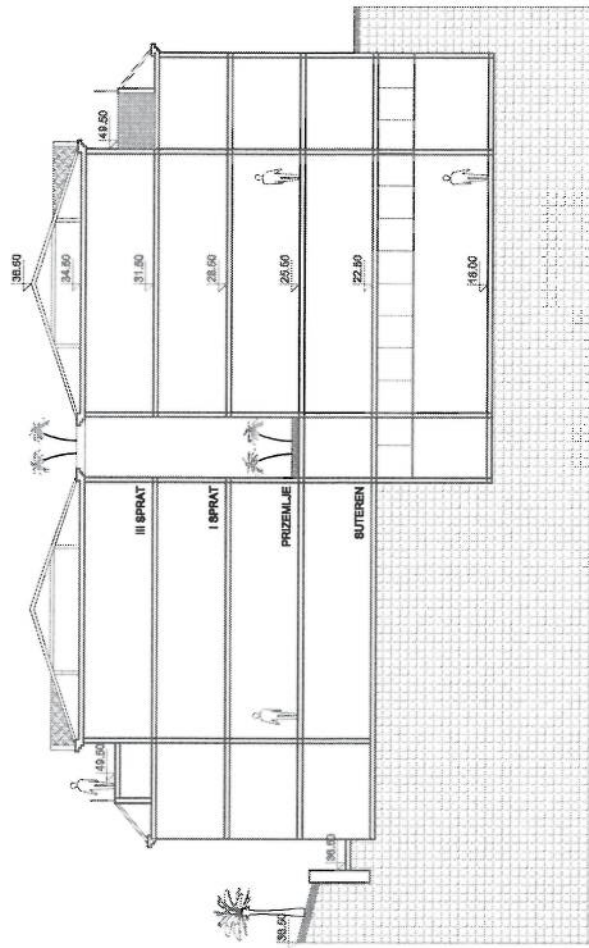


UP 3 - OBJEKAT 1
OSNOVA KROVA
R = 1:200

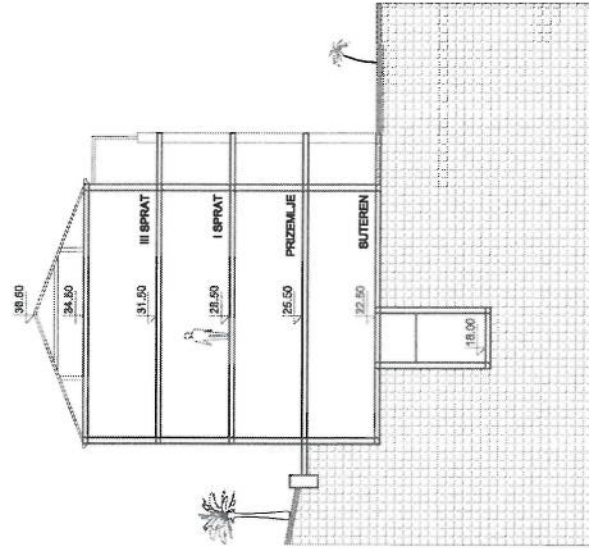
URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING, INŽENJERING I ARHITEKTURU
 URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

projekant:
 Zorica Sretenović dipl.ing.arh.
 direktor:
 Andreja Andrić dipl.ing.grad.





PRESEK 1-1

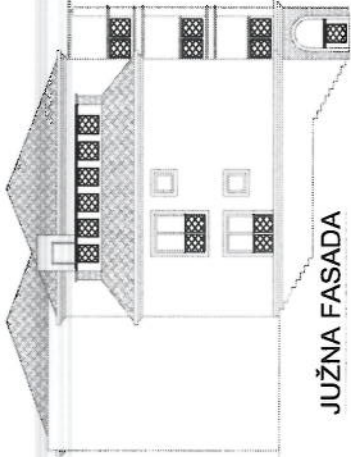


PRESEK 2-2

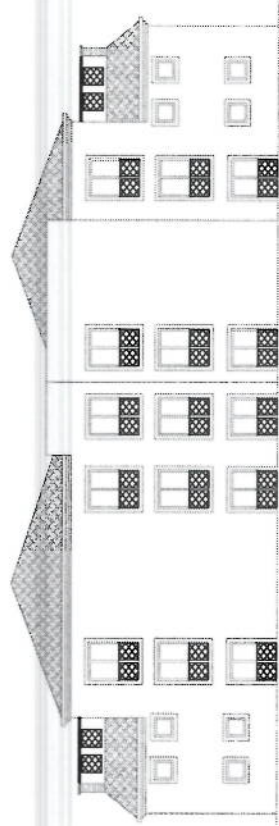


**UP 3 objekat 1 PRESEK 1-1 i 2-2
R = 1:200**

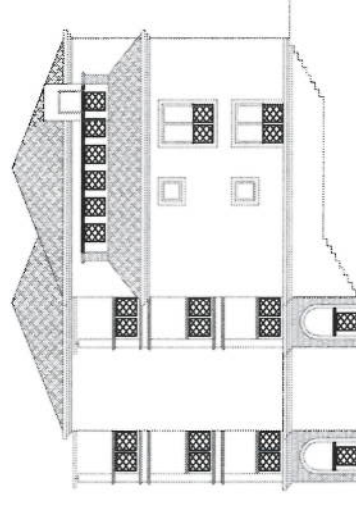
URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSAITING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
projekatant: Zorica Sretenović dipl.ing.arch.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



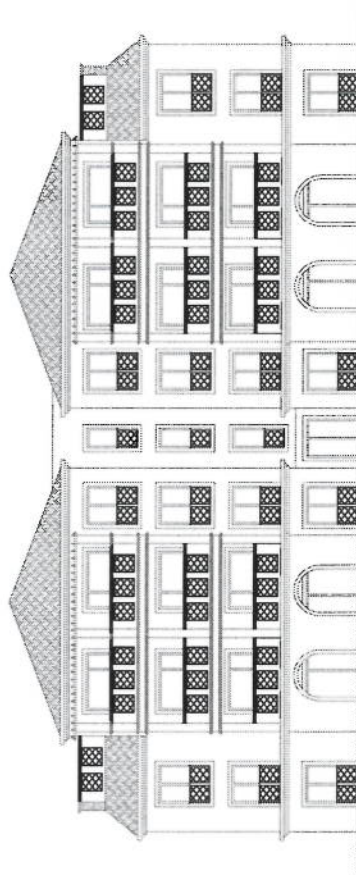
JUŽNA FASADA



ZAPADNA FASADA

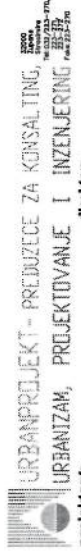


SEVERNA FASADA



ISTOČNA FASADA

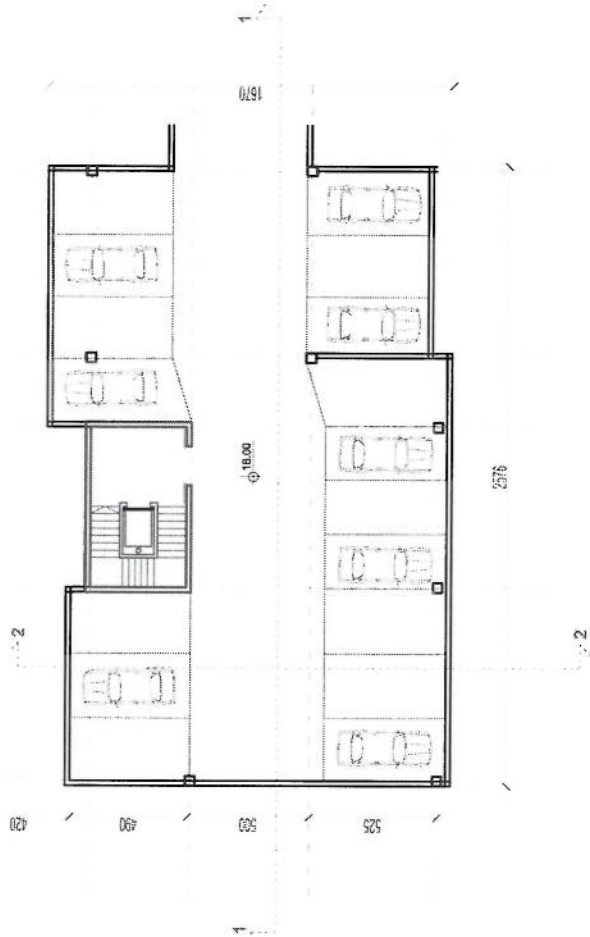
UP 3 OBJ. 1 - FASADE R = 1:200



projekatant:
Zorica Sretenović dipl.ing. arh.
direktor:
Andreja Andrić dipl.ing. grad.



810 / 660 / 200 / 775



opis	
Ukupna neto površina	376,30 m ²
Ukupna bruto površina	407,10 m ²



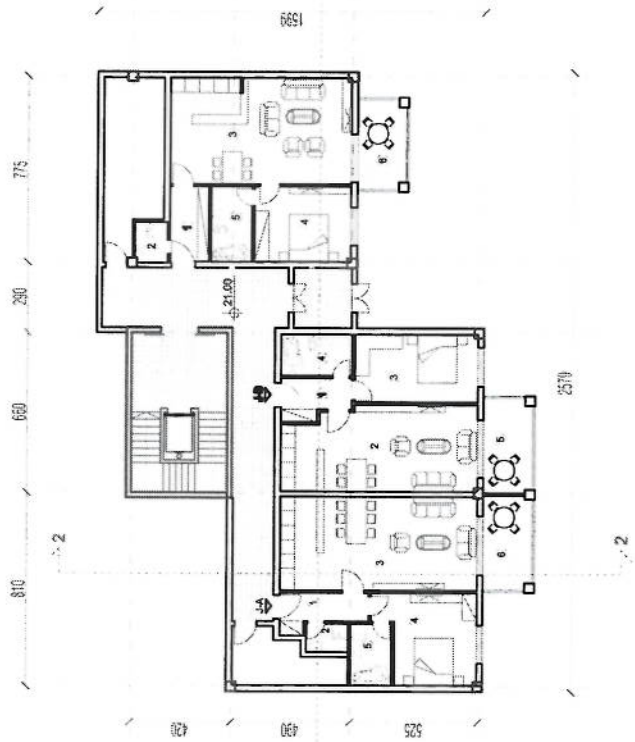
UP 3 - OBJEKAT 2 OSNOVA PODRUMA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
projekant:
Zorica Stretenović dipl.ing.arh.
direktor:
Andreja Andrić dipl.ing.grad.

JEDNOSOBAN - C		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 hodnik	5,15	4,75
2 wc	2,25	2,10
3 dnevna soba i trpezarija	32,40	30,70
4 spavaća soba	12,60	15,40
5 kupatilo	5,35	4,40
6 terasa	7,20	7,70
UKUPNO:	65,25	65,05

JEDNOSOBAN - A		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 hodnik	4,75	4,75
2 wc	2,10	2,10
3 dnevna soba i trpezarija	30,70	30,70
4 spavaća soba	15,40	15,40
5 kupatilo	4,40	4,40
6 terasa	7,70	7,70
UKUPNO:	65,05	65,05

JEDNOSOBAN - B		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 hodnik	4,60	4,60
2 dnevna soba i trpezarija	27,60	27,60
3 spavaća soba	14,20	14,20
4 kupatilo	5,00	5,00
5 terasa	7,70	7,70
UKUPNO:	69,00	69,00



SUTEREN		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 spavaća, št i hodnik	80,00	80,00
2 jednosoban stan A	65,05	65,05
3 jednosoban stan B	69,00	69,00
4 jednosoban stan C	65,25	65,25
UKUPNO netto:	249,90	249,90

Ukupna neto površina	249,90 m ²
Ukupna bruto površina	297,89 m ²



UP 3 - OBJEKAT 2 OSNOVA SUTERENA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
BEOGRAD, BEOGRADSKA
11000, BEOGRAD
BEOGRADSKA
11000, BEOGRAD
BEOGRADSKA
11000, BEOGRAD

projektor:
Zorica Stretenović dipl.ing.arh.
direktor:
Andreja Andrić dipl.ing.građ.

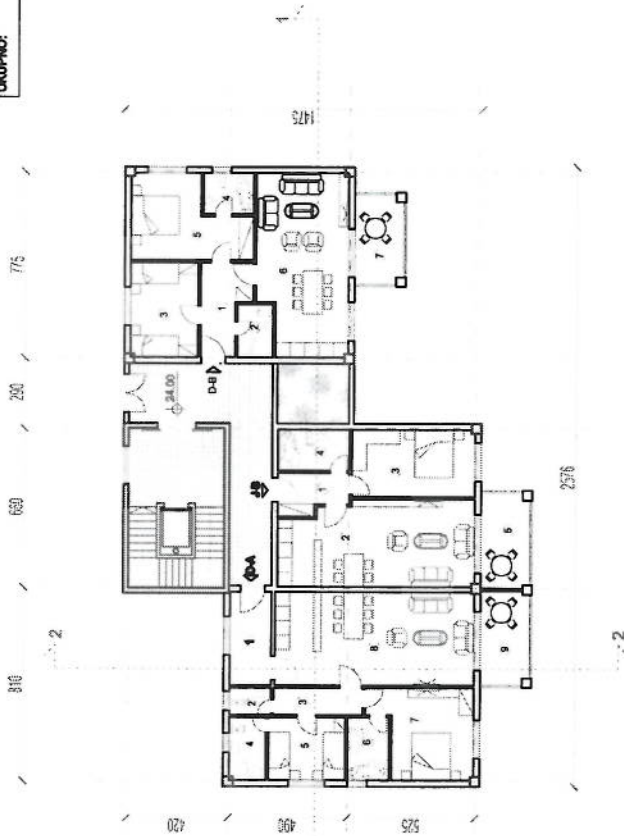
DVOŠOBAN - B		Površn. m ²
Naziv prostora		
1	hodnik	6,00
2	kućino	3,20
3	spavaća soba	11,50
4	kućino	3,20
5	spavaća soba	14,40
6	dnevna soba terasica	27,20
7	terasa	7,20
UKUPNO:		73,00

JEDNOSOBAN - B		Površn. m ²
Naziv prostora		
1	hodnik	4,00
2	dnevna soba terasica	27,50
3	spavaća soba	14,20
4	kućino	6,00
5	terasa	7,70
UKUPNO:		69,00

DVOŠOBAN - A		Površn. m ²
Naziv prostora		
1	hodnik	6,10
2	WC	2,20
3	dopunstan	3,00
4	kućino	4,30
5	spavaća soba	9,20
6	kućino	4,40
7	spavaća soba	15,20
8	dnevna soba terasica	30,70
9	terasa	7,70
UKUPNO:		63,70

SUTEREN		Površn. m ²
Naziv prostora		
1	stepenište, IR hodnik	51,00
2	jednoshoban stan B	59,00
3	dvoshoban stan A	68,70
4	dvoshoban stan B	73,00
UKUPNO neto:		251,70

Ukupna neto površina	268,20 m ²
Ukupna bruto površina	308,46 m ²



UP 3 - OBJEKAT 2 OSNOVA PRIZEMLJA I I-SPRATA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

projektni direktor:
Zorica Sretenović dipl.ing.arh.

direktor:
Andreja Andrić dipl.ing.grad.



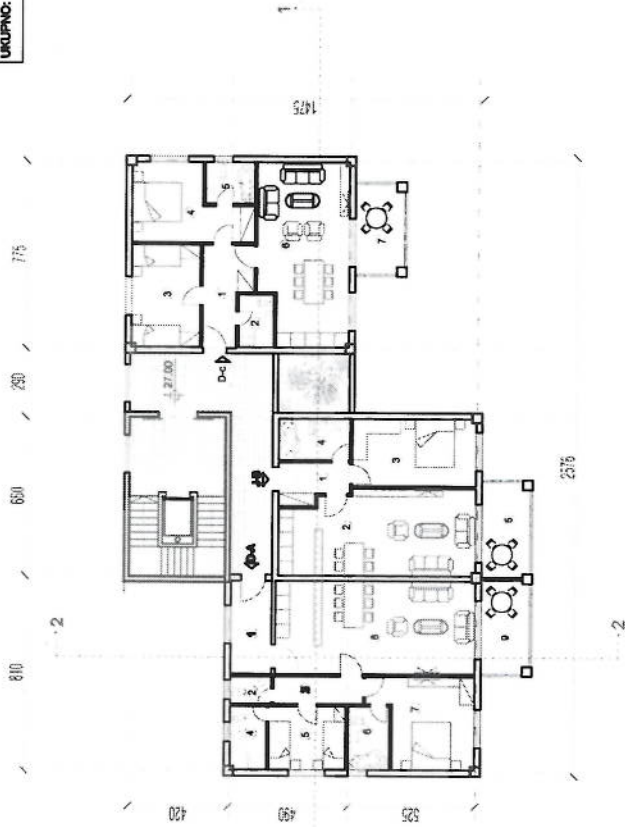
JEDNOSOBAN - B		Površ. m ²
Naziv prostorije		
1 hodnik		4,00
2 dnevna soba i trpezarija		27,80
3 spavaća soba		14,20
4 kupatilo		5,00
5 terasa		7,70
UKUPNO:		58,00

DVOBOKAN - A		Površ. m ²
Naziv prostorije		
1 hodnik		8,10
2 WC		2,20
3 dječakom		3,80
4 kupatilo		4,30
5 spavaća soba		9,20
6 kupatilo		4,40
7 spavaća soba		16,30
8 dnevna soba i trpezarija		30,70
9 terasa		7,70
UKUPNO:		83,70

DVOBOKAN - C		Površ. m ²
Naziv prostorije		
1 hodnik		8,60
2 kupatilo		3,20
3 spavaća soba		12,80
4 kupatilo		3,60
5 spavaća soba		14,60
6 dnevna soba i trpezarija		27,20
7 terasa		7,20
UKUPNO:		76,76

SUTEREN		Površ. m ²
Naziv prostorije		
1 isparište, III i hodnik		44,76
2 jednosoban stan B		59,00
3 dvosoban stan A		83,70
4 stepenica i etaža		73,25
UKUPNO neto:		260,70

Ukupna neto površina	260.70 m ²
Ukupna bruto površina	308.46 m ²



UP 3 - OBJEKAT 2 OSNOVA II-SPRATA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
BEOGRAD, BEOGRADSKA
UL. 11. OKTOBRA 11
11000 BEOGRAD, SRBIJA
TEL: 011 262 77 76
FAX: 011 262 77 76
E-MAIL: info@urbanprojekt.rs

projektnar:
Zorica Stretenović dipl.ing.arh.

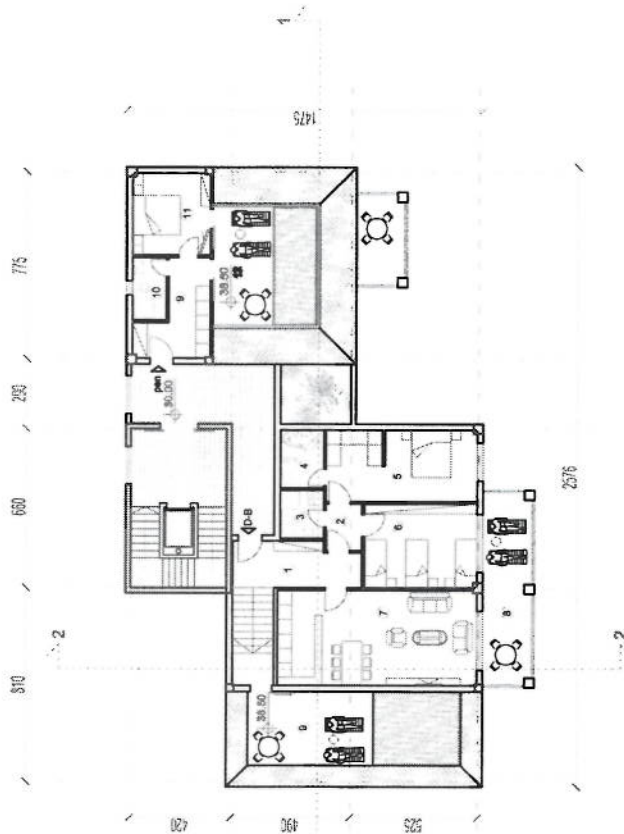
direktor:
Andreja Andrić dipl.ing.građ.

penthaus		Površn. m ²
Naziv prostorije		
9	starišnja i kuhinja	9,60
10	kupatilo	3,70
11	spavaća soba	10,80
12	terasa sa bazenom	22,60
UKUPNO:		46,70

DVOSOBAN - B		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1	hodnik	15,80
2	hodnik	2,30
3	kupatilo	3,60
4	kupatilo	4,35
5	spavaća soba	18,65
6	spavaća soba	16,80
7	dvorana soba i tropezarija	32,40
8	terasa	16,80
9	terasa	27,10
UKUPNO:		196,00

SUTEREN		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1	starišnja, lift i hodnik	37,70
2	Dvosoban stan B	138,00
3	Dupleks II etaža	48,70
UKUPNO neto:		221,00

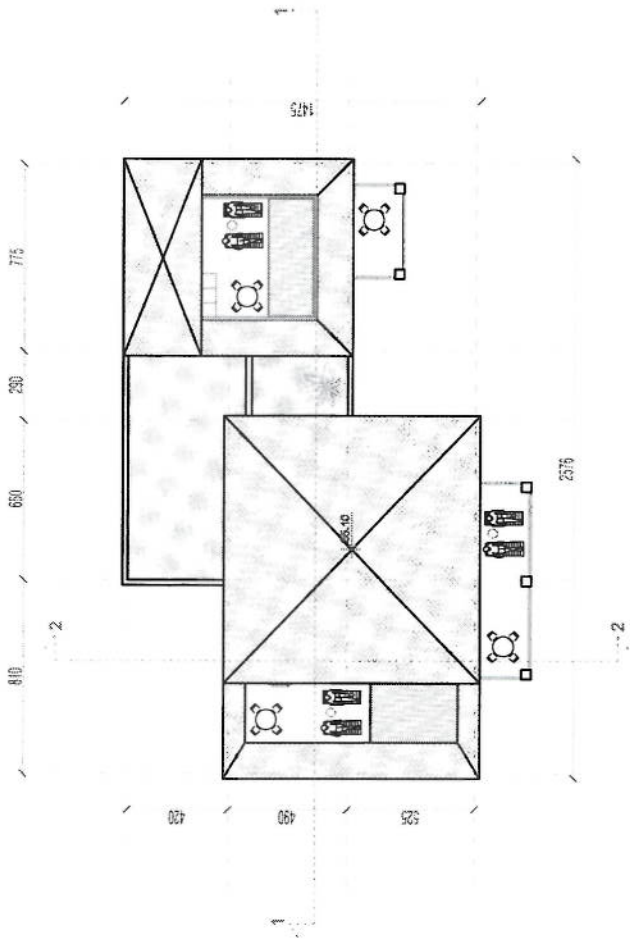
Ukupna neto površina	221,00 m ²
Ukupna bruto površina	256,24 m ²



UP 3 - OBJEKAT 2 OSNOVA III-SPRATA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING, INŽENJERING I ARHITEKTURU
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

projekat: Zorica Stenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.

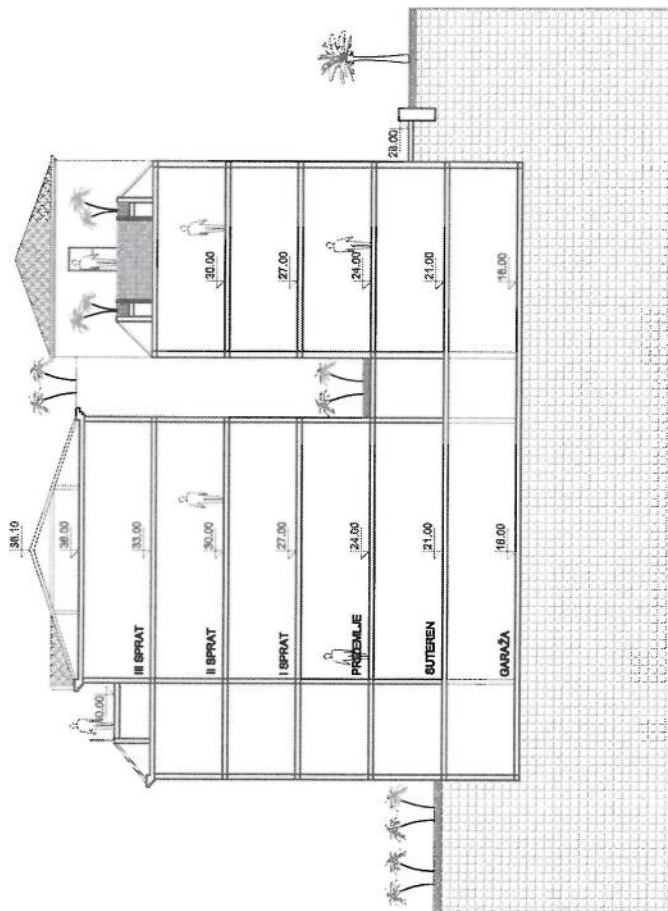


UP 3 - OBJEKAT 2
OSNOVA KROVA
R = 1:200

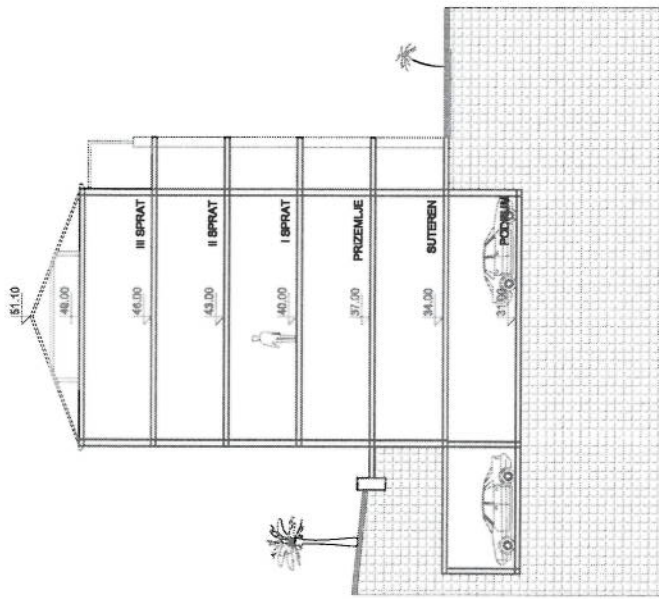
URBANPROJEKT - PREDUZECE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENERING

projekat: Zorica Strenović dipl.ing.arch.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.





PRESEK 1-1

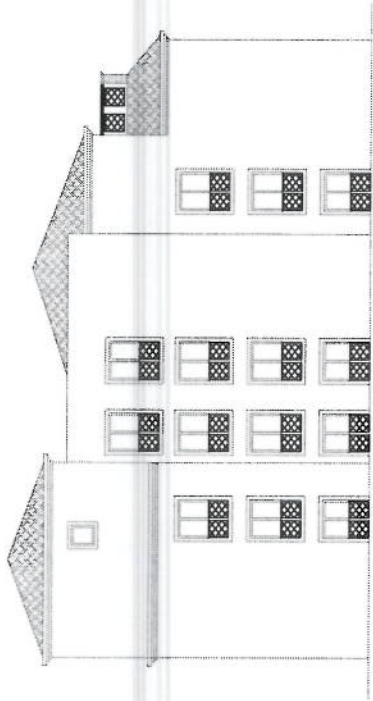


PRESEK 2-2

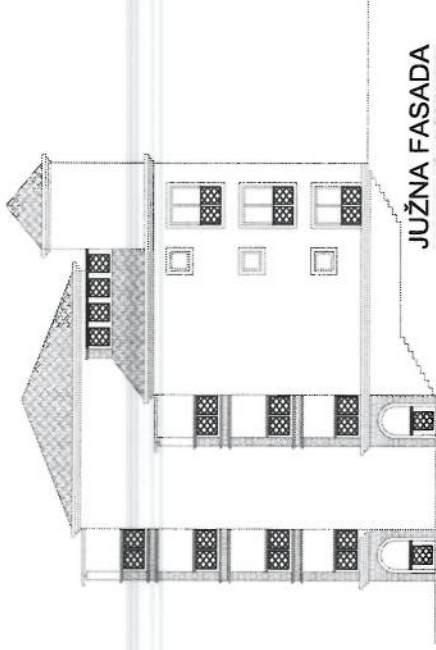


UP 3 - objekat 2 PRESEK 1-1 i 2-2
R = 1:200

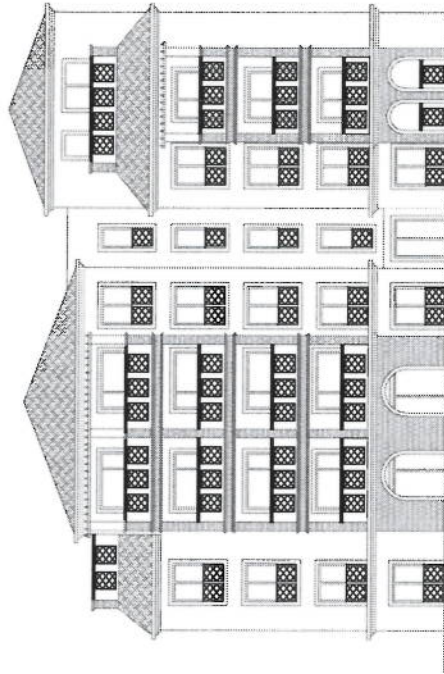
URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
projekat: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



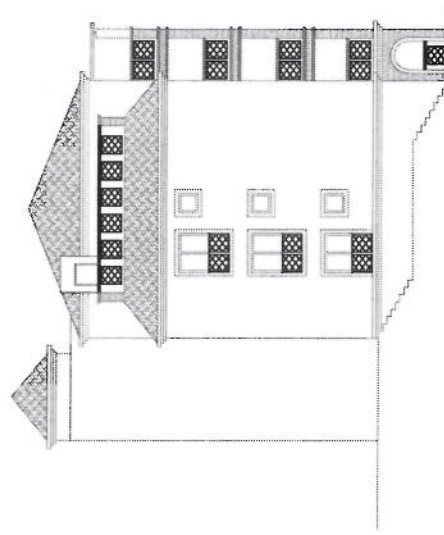
ZAPADNA FASADA



JUŽNA FASADA



ISTOČNA FASADA

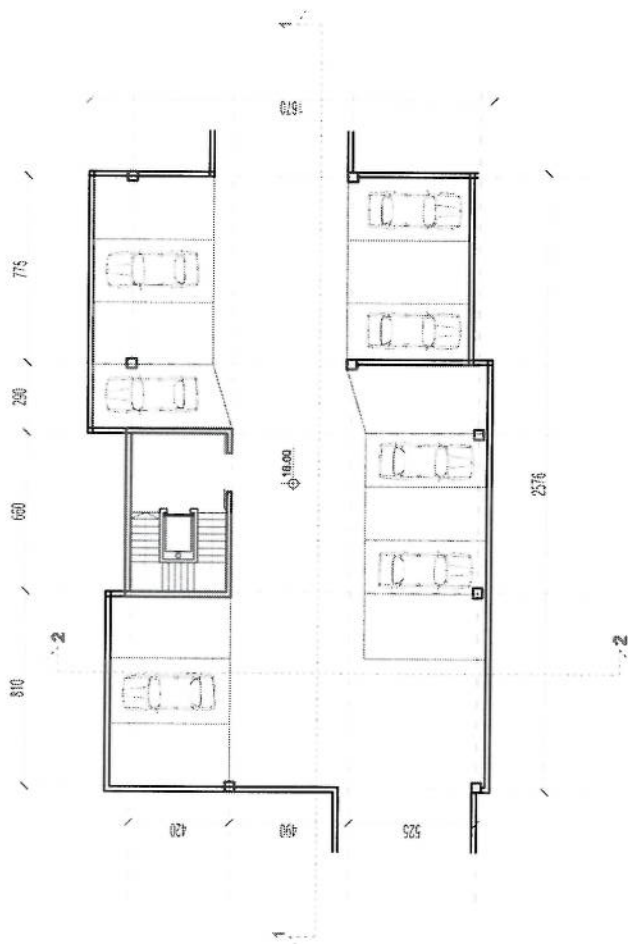


SEVERNA FASADA



UP 3 OBJ. 2 - FASADE R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
projektni inženjering
Zorica Sretenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



GARAŽA	
Ukupna površina	978,30 m ²
Ukupna površina garaže	407,10 m ²

UP 3 - OBJEKAT 3 OSNOVA PODRUMA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

projektni direktor: Zorica Stefenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.



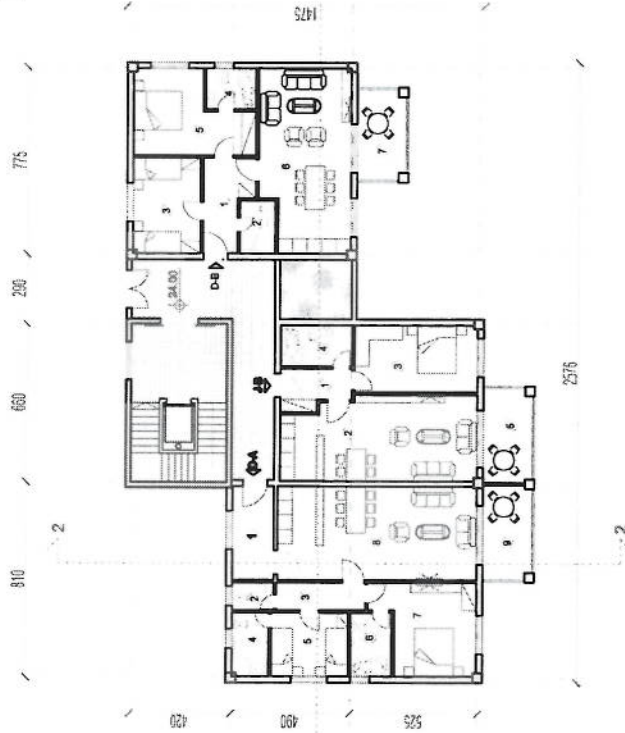
DVOŠOBAN - B		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 hodnik	9,80	4,00
2 kuhinja	3,20	27,90
3 spavaća soba	11,60	14,20
4 kupatilo	3,60	6,00
5 spavaća soba	14,40	7,70
6 dnevna soba i trpezarija	27,30	69,00
7 terasa	7,20	
UKUPNO:	73,80	

JEDNOSOBAN - B		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 hodnik	4,00	
2 dnevna soba i trpezarija	27,90	
3 spavaća soba	14,20	
4 kupatilo	6,00	
5 terasa	7,70	
UKUPNO:	69,80	

DVOŠOBAN - A		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 hodnik	6,10	
2 WC	2,20	
3 dječja soba	3,80	
4 kupatilo	4,30	
5 spavaća soba	9,20	
6 kuhinja	4,40	
7 spavaća soba	16,20	
8 dnevna soba i trpezarija	30,70	
9 terasa	7,70	
UKUPNO:	63,70	

SUTEREN		
Naziv prostorije	Površ. m ²	Površ. m ²
1 separacija, RT i hodnik	61,90	
2 jednosoban stan B	69,00	
3 dvosoban stan A	63,70	
4 dvosoban stan B	73,80	
UKUPNO m²:	268,20	

Ukupna neto površina	268.20 m ²
Ukupna bruto površina	308.46 m ²



UP 3 - OBJEKAT 3 OSNOVA PRIZEMLJA I I-SPRATA R = 1:200


URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
 projektant: **Zorica Strenović dipl.ing.arh.**
 direktor: **Andreja Andrić dipl.ing.grad.**

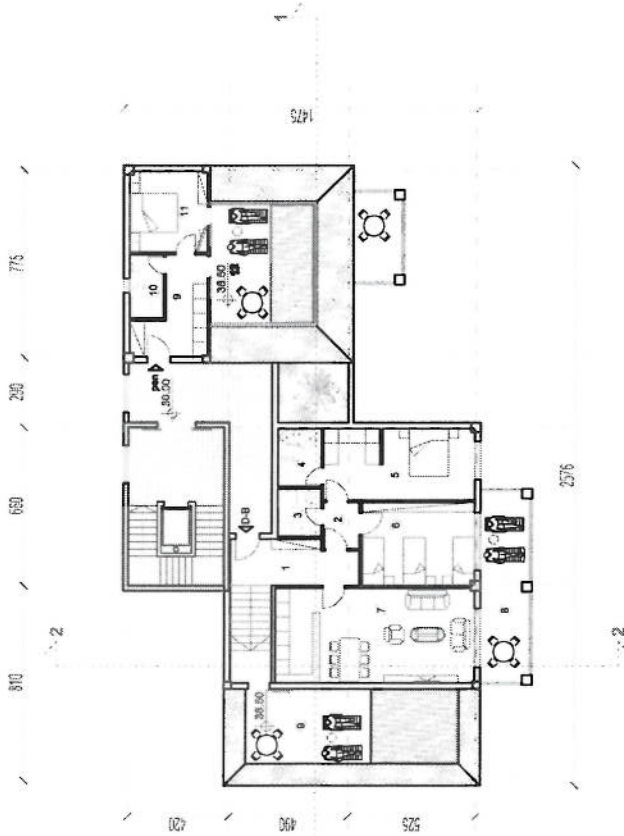


penthaus		Površn. m ²
Naziv prostorije		
9	stepenište i kabinje	9,60
10	kupatilo	3,70
11	spavaća soba	10,80
12	terasa sa bazenom	22,60
UKUPNO:		46,70

DVOSOBAN - B		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1	hodnik	18,90
2	hodnik	2,30
3	kupatilo	3,60
4	kupatilo	4,35
5	spavaća soba	16,65
6	spavaća soba	16,00
7	dnevna soba i ispostarje	52,40
8	terasa	16,80
9	terasa	27,10
UKUPNO:		198,00

SUTEREN		Površn. m ²
Naziv prostorije		
1	stepenište, lift i hodnik	37,70
2	Dvosoban stan B	136,00
3	kupatila II etaža	46,70
UKUPNO neto:		221,00

Ukupna neto površina	221,00 m ²
Ukupna bruto površina	256,24 m ²



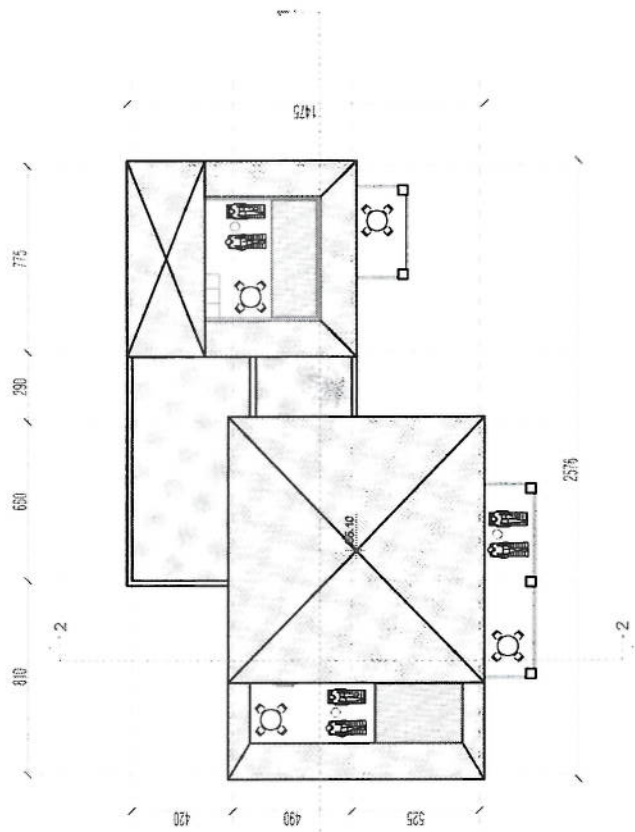
UP 3 - OBJEKAT 3 OSNOVA III-SPRATA R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
BEOGRAD, BULEVAR
KRALJEVIĆA MILUTINA
11, 11000 BEOGRAD

projekatant:
Zorica Strelanović dipl.ing.arh.

direktor:
Andreja Anđić dipl.ing.grad.



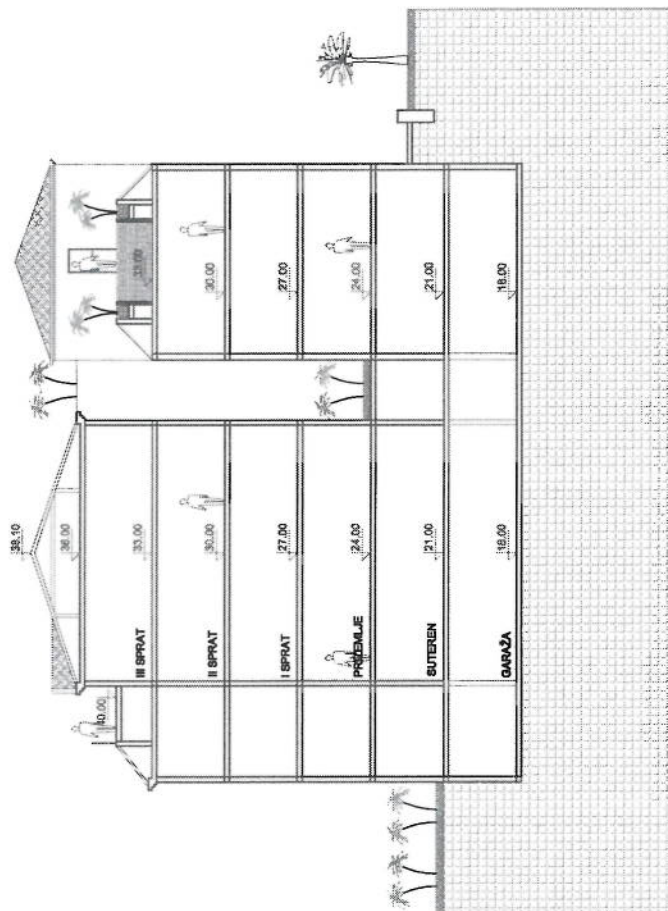


UP 3 - OBJEKAT 3
OSNOVA KROVA
R = 1:200

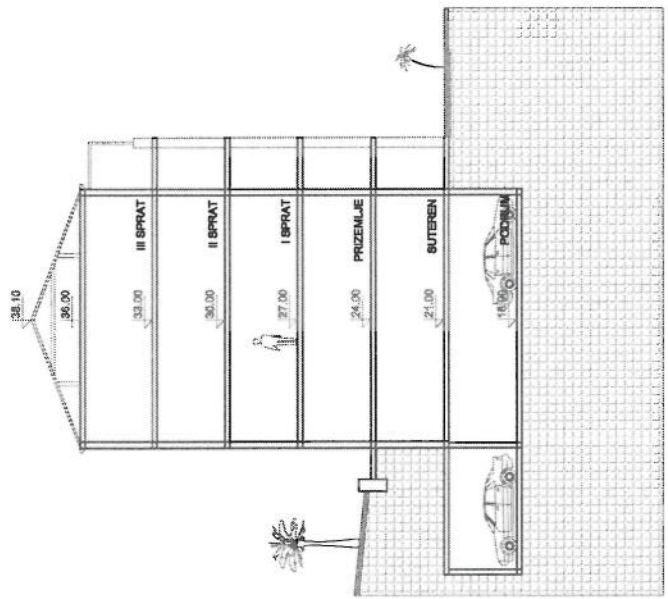
URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
 URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

projektni: Zorica Strelonović dipl.ing.arh.
 direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.





PRESEK 1-1

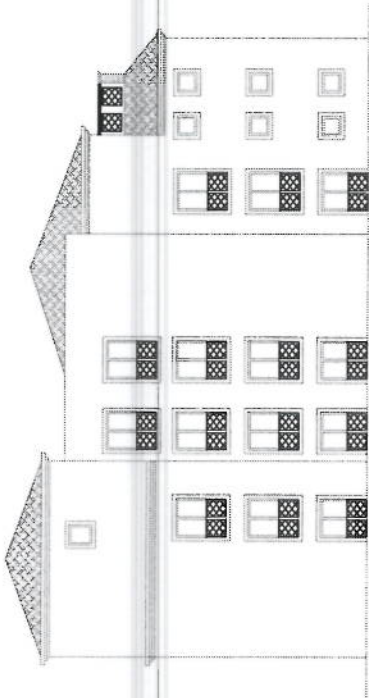


PRESEK 2-2

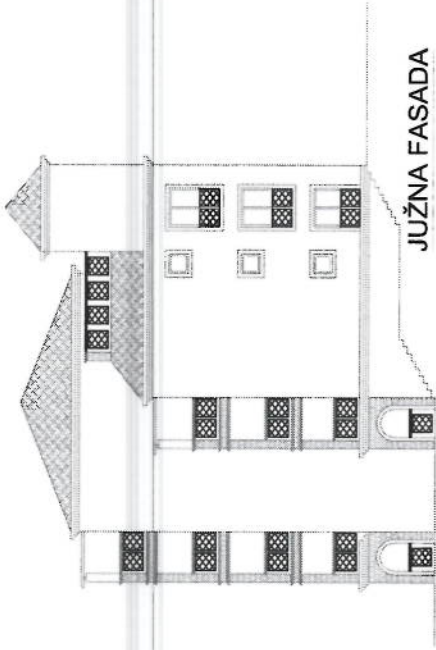
UP 3 - objekat 3 PRESEK 1-1 i 2-2
R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
projektant:
Zorica Strelanović dipl.ing.arh.
direktor:
Andreja Andrić dipl.ing.građ.

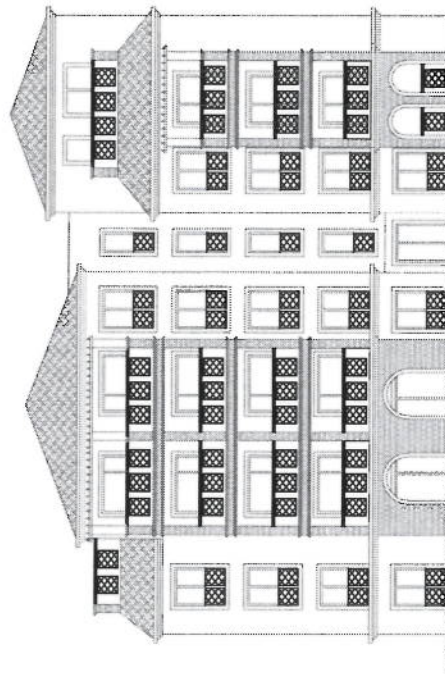




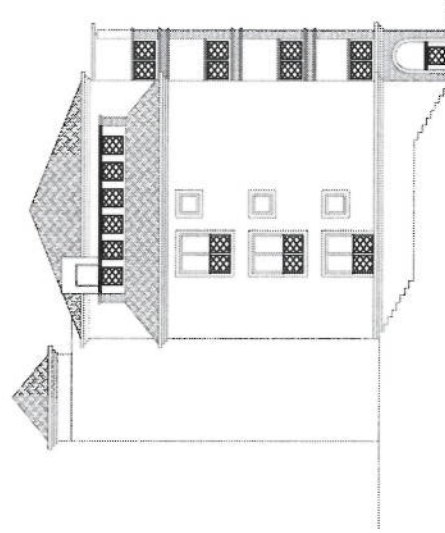
ZAPADNA FASADA



JUŽNA FASADA



ISTOČNA FASADA



SEVERNA FASADA



UP 3 OBJ. 3 - FASADE R = 1:200

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSAITING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
projekatant: Zorica Sretenović dipl.ing.arh.
direktor: Andreja Andrić dipl.ing.grad.