

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Na osnovu člana 61 Zakona uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, broj 51/08) Ministarstvo za ekonomski razvoj izdaje

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI
Za izgradnju objekta - hotel Plaža na katastarskoj parceli br. 2157
K.O.Topla, Opština Herceg Novi

1. USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Na katastarskoj parceli br.2157 (k.p. 2157 proširena je za 56m² od k.p. 2156, skica premjera 129/2009, Uprava za nekretnine, Opština HN)) može se projektovati objekat – hotel (minimum 4 zvjezdice) u dijelu parcele sa namjenom **hotel**. Hotel te kategorije mora da sadrži ulazni hol, recepciju, bar, restoran, zatvoreni bazen sa SPA centrom, otvoreni bazen i slične preteče sadržaje. Preporučuje se korišćenje krovnih površina.

Dio parcele sa namjenom **parkovske površine u sklopu hotela** podrazumijeva zadržavanje postojećeg zelenog fonda uz eventualno dosadjivanje autohtonih vrsta prema preporukama Elaborata Pejzažne taksacije koji je dat kao Prilog UP „Hotel Plaža“ a sastavni je dio ovih urbanističko-tehničkih uslova.

Na zapadnoj strani parcele (uz dio bloka A koji se zadržava) predviđena je **javna pješačka komunikacija** (postojeće stepenište) koja spaja ul. Save Kovačevića i lokalni put.

2. USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Površina katastarske parcele br. 2157, data je kao Urbanistička parcela UP na kojoj je planirana izgradnja objekta i iznosi 11.386 m². Definisana je koordinatama tačaka od 16 do 31 i od 38 do 91, koje se čitaju u grafičkom izvodu ovih UTU-a na listu br 10. *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima:

urbanistička parcela (broj)	UP = K.P. 2157
površina urbanističke parcele (m ²)	11.386
Max. indeks zauzetosti	0.55
Max. zauzetost parcele pod objektom (površina gabarita) (m ²)	6.250
Max. indeks izgradjenosti	2.32
Max. bruto građevinska površina(m ²)	26.500
maksimalna spratnost	od VP do VP+7 (zadržani dio VP+11)
Min. broj PM ili GM	60

- **Regulaciona linija** se poklapa sa granicom urbanističke parcele UP, što je dato koordinatama tačaka od 16 do 31 i od 38 do 91.
- **Gradjevinske linije** objekta date su koordinatama tačaka planiranog hotela od A do Ž. Pogledati izvod iz grafičkog priloga br. 10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* za hotel Plaža i br.11 Vertikalna regulacija.
- Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli osim ekonomskih i servisnih ulaza i te površine ne ulaze u BGP.
- Podrumske etaže se ne uračunavaju u BGP.
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.
- Prosječna visina prizemlja je 5m a spratnih etaža 3.4m.
- Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2 metra.
- Kotu prizemlja objekta u zoni prema Šetalištu Pet Danica prilagoditi namjeni, konfiguraciji terena i pristupnoj saobraćajnici i u skladu sa tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama (u skladu sa članom 11. Zakona o izgradnji objekata „Sl. list RCG“, br. 55/00).
Pogledati izvod iz grafičkog priloga br. 10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* za hotel Plaža.
- Kategorija objekta hotela ne smije imati manja od 4 zvjezdice, a oprema i sadržaji trebaju biti u skladu s važećim propisima. U objektu je moguće ostvariti maksimalno 450 ležajeva odnosno oko 210 smještajnih jedinica.
- Maksimalna spratnost kreće se od VP do VP+7 (dio C), od VP do VP+7 (dio B) do VP+11 (dio A), kolika je spratnost postojećeg dijela objekta koji se zadržava. Pogledati izvod iz grafičkog priloga br.10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* za hotel Plaža i prilog br. 11 Vertikalna regulacija.
- Na dijelu parcele koja je namijenjena parkovskim površinama nije dozvoljena gradnja objekata.
- Pješačka komunikacija – postojeće stepenište na zapadnoj strani hotela, od ulice Save Kovačevića do lokalnog puta, označena je kao **javna pješačka komunikacija**, što podrazumijeva da je predviđena za otvoreno, javno korišćenje građana.
- U tabeli „Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima“ su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti. Moguće je graditi i manje ukoliko su takve potrebe investitora.

Koordinate tačkaka kojima je definisana
UP (k.p. 2157) :

Br.	x	y
16	6544880.58	4700893.91
17	6544873.50	4700905.76
18	6544872.55	4700909.06
19	6544865.65	4700926.99
20	6544864.63	4700927.88
21	6544870.05	4700930.26
22	6544885.75	4700939.07
23	6544887.58	4700938.37
24	6544911.63	4700949.86
25	6544913.32	4700952.31
26	6544926.13	4700956.32
27	6544930.82	4700943.18
28	6544931.93	4700943.46
29	6544934.68	4700934.87
30	6544938.17	4700922.66
31	6544940.54	4700914.38

38	6544991.82	4700902.51
39	6544991.90	4700900.04
40	6544990.88	4700891.96
41	6544989.85	4700879.73
42	6544987.07	4700879.81
43	6544987.64	4700865.24
44	6544987.82	4700864.67
45	6544966.96	4700864.60
46	6544967.07	4700863.60
47	6544954.55	4700861.31
48	6544954.87	4700859.72
49	6544955.99	4700858.13
50	6544957.91	4700856.89
51	6544953.97	4700855.97
52	6544948.63	4700853.99
53	6544937.60	4700850.47
54	6544931.80	4700848.49
55	6544927.38	4700846.42
56	6544922.85	4700843.94
57	6544912.87	4700837.41
58	6544895.50	4700824.72
59	6544884.50	4700815.82
60	6544881.07	4700813.09
61	6544869.18	4700804.64
62	6544863.35	4700801.23
63	6544859.43	4700799.49
64	6544857.27	4700799.52
65	6544855.67	4700800.62
66	6544851.61	4700806.77
67	6544850.30	4700809.46
68	6544849.61	4700813.20
69	6544850.13	4700818.96
70	6544849.10	4700845.73
71	6544846.47	4700862.12
72	6544846.24	4700864.60
73	6544848.06	4700867.29
74	6544851.92	4700870.29
75	6544859.27	4700874.43

76	6544868.13	4700878.44
77	6544880.24	4700885.02
78	6544889.64	4700890.92
79	6544902.99	4700895.14
80	6544900.62	4700902.35
81	6544886.02	4700897.85
82	6544932.83	4700911.89
83	6544930.48	4700913.30
84	6544928.15	4700912.82
85	6544928.82	4700910.70
86	6544919.06	4700907.48
87	6544921.36	4700899.83
88	6544941.70	4700905.10
89	6544942.59	4700909.90
90	6544954.60	4700913.00
91	6544993.05	4700913.29

Koordinate tačkaka kojima je definisana
Građevinska linija GL:

Br.	x	y
A	6544848.98	4700862.43
B	6544860.66	4700865.85
C	6544858.70	4700872.56
D	6544882.02	4700879.38
E	6544880.82	4700883.52
F	6544905.48	4700890.74
G	6544919.93	4700894.98
H	6544971.82	4700910.17
I	6544973.03	4700906.05
J	6544990.77	4700911.25
K	6544988.75	4700892.39
L	6544942.62	4700878.89
M	6544948.56	4700858.60
N	6544932.12	4700853.78
O	6544931.07	4700857.34
P	6544916.24	4700853.00
R	6544917.29	4700849.44
S	6544898.11	4700843.83
T	6544899.25	4700839.93
U	6544879.33	4700834.09
V	6544883.32	4700820.45
Z	6544853.82	4700811.87
Ž	6544852.22	4700851.36

3. USLOVI ZA IZGRADNJU I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTA

- Objekat mora biti uklopljen u urbani pejzaž vodeći računa o očuvanju vizure s morske strane odnosno okruženja.
- Hotel je lociran iznad obalnog šetališta, a sa saobraćajnicom u zaledju sa koje se ostvaruje saobraćajni pristup hotelu.
- U grafičkom prilogu ovih UTU-a na listu br. 10 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* dozvoljeno je postavljanje i formiranje gabarita u okvirima postavljenih građevinskih linija. Pomoćni objekti ne mogu se graditi na parceli.
- Postojeći zeleni fond se velikim dijelom zadržava i kategoriše kao *parkovska površina uz hotel*. **Elaborat Pejzažne taksacije**, u okviru kojeg se definišu načini tretiranja svakog stabla i biljnih vrsta koje se nalaze u sklopu postojeće zelene površine dat je kao poseban Prilog UP „Hotel Plaža“.
- Krovovi moraju biti ravni, prohodni i po mogućnosti ozelenjeni u mediteranskom duhu.
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema pristupnoj saobraćajnici ul. Sava Kovačevića i prema Šetalištu Pet Danica. Na bočnim stranama parcele, prema susjedima dozvoljeno je ograđivanje zelenim pojasom.
- Parterno uredjenje oko objekta treba izvesti na način da se uklapa u teren i treba obezbijediti prirodno oticanje vode, obzirom na teren u nagibu. Obavezno primijeniti kamen za oblaganje podzida.
- Na zapadnoj strani parcele (uz dio objekta A, koji se zadržava) nalazi se **javna pješačka komunikacija** (postojeće stepenište) koje spaja ul. Save Kovačevića i lokalni put. Pogledati Prilog. 9 – Namjena površina, koji je sastavni dio ovih UTU.
- Hotel predstavlja graditeljsku, tehnološku i turističko-ugostiteljsku cjelinu i nije moguća njegova fazona izgradnja. Izgradnja hotela je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele. Uredjenje partera i zelenih površina je sastavni dio izgradnje hotela.
- 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 energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike primorskog grada; obradu fasada objekata raditi od adekvatnih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta; predvidjeti ravne, kao i ozelenjene ravne krovove, čime će se omogućiti ne samo estetska kategorija objekta, već i termička izolacija unutrašnjeg prostora; obrada površina partera u okviru parcele, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni; prostore oko objekta planirati maksimalno ozelenjene, sa savremenim materijalima i odgovarajućim funkcionalnim urbanim mobilijarom.

4. USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE

- Glavni prilaz hotelu je sa ulice Sava Kovačevića, tj. zadržava se postojeća pozicija glavnog ulaza u hotel.
- Svi ekonomski i servisni ulazi u hotel nalaze se sa sporednog puta koji se jednim dijelom nalazi na UP.
Pogledati grafički prilog br. 13 Saobraćaj, koji je sastavni dio ovih UTU-a.
- Potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih), min. 60, treba obezbjediti na susjednim parcelama u dogovoru sa Opštinom Herceg Novi.
- Broj parking mjesta mora biti minimalno 60.
Bruto gradjevinska površina po parking mjestu ne treba da prolazi 28-32 m².

Sastavni dio projektne dokumentacije je uređenje terena koje sadrži saobraćajno, hortikulturno i parterno uređenje terena, uradjeno na osnovu Elaborata Pejzažne taksacije koji je sastavni dio ovih UTU-a.

5. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELE

- **Za izradu glavnog i izvodjačkog projekta uređenja terena neophodno je koristiti Elaborat Pejzažne taksacije koji je sastavni dio ovih UTU-a, a koji daje podatke o bonitetu biljaka i stabala, kao i preporuke načina tretiranja i presadjivanja.**
- Pod uređenjem zelenih površina podrazumijeva se zadržavanje postojeće kvalitetne vegetacije u dijelu urbanističke parcele sa namjenom *parkovska površina uz hotel*, dodatno ozelenjavanje parcele autohtonim vrstama, presadjivanje određenog broja sadnica i formiranje drvoreda uz saobraćajnicu, ulicu Sava Kovačevića kao i uz Šetalište Pet Danica.
- Posebnu pažnju posvetiti zoni ozelenjavanja uz Šetalište Pet Danica, zadržavajući postojeća kvalitetna stabla i dodajući neophodna nova stabla kako bi se formirao kvalitetan linearni zeleni front prema Šetalištu. Voditi računa o visinskoj regulaciji zelenila i vizurama.
- **Prilikom izrade projektne dokumentacije za uređenje terena dati stroge smjernice za presadjivanje stabala, a na osnovu Elaborata Pejzažne taksacije:**
 - Uraditi analizu zemljišta na lokaciji gdje će se sadnica presaditi. Analiza treba da sadrži PH vrijednost zemljišta, sadržaj humusa, skeletnost i sadržaj pristupačnih katjona.
 - Sjevernu stranu stabla treba obilježiti da bi se olakšalo njeno postavljanje na novoj lokaciji.
 - Prvenstveno suve listove kao i ostale zdrave listove do 1/3 treba ukloniti prije presađivanja.
 - Veoma je bitno izbjeći vlažni stres stoga treba voditi računa o vremenu presađivanja kao i održavanja korijena biljke vlažnim u toku presađivanja i transporta. Najpogodnije je oblačno i svježije vrijeme.
 - Orezivanje i natapanje korijenja bi trebalo sprovoditi nekoliko nedelja prije presađivanja.

- Velika pažnja se posvećuje stvaranju optimalnih uslova za regenerisanje korjenovog sistema na mjestu sadnje.
 - Prioritetno je prije kopanja zemlju oko korijenovog sistema držati vlažnom da bi busen bio kompaktan.
 - Korijenje se orezuje tako da se očuva busen. Dubina orezivanja korijena zavisiće od vrste i starosti sadnice. Kranom ili odgovarajućom mašinom pridržava se stablo dok se orezuje donji dio korijena.
 - Materijali za oblaganje busena (da ne bi došlo do njegovog rasipanja i oštećenja korijena) prilikom transporta ne smiju biti sintetički - nailon i slično, već koristiti platnene ili jutane vreće.
 - Sadnicu prilikom transporta treba pričvrstiti na više mjesta vodeći računa da mjesta gdje se stablo pričvršćuje budu zaštićena određenim jutanim trakama ili sličnim materijalima.
 - Transportno vozilo bi trebalo biti adekvatno da transportuje sadnicu bez oštećenja.
 - Na novoj lokaciji sadnica bi trebala biti postavljena tako da njena orijentacija odgovara onoj na prvobitnoj lokaciji.
- Kao predlog dopune sadnog materijala za projekat pejzažne arhitekture date su sledeće vrste:

Dekorativne sadnice

01	Quercus ilex
02	Magnolia grandiflora „Galisoniere“- stablasica
03	Olea europea
04	Tamarix ramosissima
05	Taxus baccata
06	Chamaecyparis lawsoniana alt. Cupressusocyparis leylandii
07	Nerium oleander-stablasica
08	Ligustrum japonicum „Excelsum superbum“
09	Laurus nobilis stablasica
10	Cupressus sempervirens „Piramidalis“
11	Arbutus unedo
12	Punica granatum
13	Pinus pinea
14	Phoenix canariensis
15	Lagerstroemia indica
16	Acer palmatum „atropurpureum“
17	Callistemon citrinus
18	Skimmia japonica
19	Arbutus unedo „compacta“
20	Yucca elephantipes/min. 3 stabla
21	Yucca gloriosa
22	Prunus laurocerasus „rotundifolia“
23	Juniperus virginiana „Skyrocket“
24	Pistacia lentiscus
25	Viburnum tinus „Lucidum“
a	Laurus nobilis žbun
b	Agave americana

c	Echinocactus grusonii
d	Pittosporum heterophyllum
e	Lavandula officinalis
f	Thuja occidentalis „Danica“
v	Verbena
g	Geranium
r	Rhynchospermum jasminoides
o	Rosmarinum officinalis

- Kao bilošku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala, pored već predloženih biljaka, posebno koristiti vrste koje podnose i posolicu i to: Pittosporum tobira – Pitospor; Tamarix sp. – Plaža; Nerium oleander – Oleander; Myrtus communis – Mirta; Vitex agnus castus – Konopljika; Pistacia lentiscus – Tršlja; Atriplex hallimus – Slana pepeljuga; Arbutus unedo – Maginja; Vuburnum tinus – Lemprika; i dr.

6. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Vodovodne i kanalizacione, elektro i TK instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

Na projekte instalacija pribaviti saglasnosti od nadležnih javnih preduzeće, davaoca uslova.

6. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

6.1. Položaj

Područje Opštine Herceg-Novi koje kao dio Boke Kotorske, pripada jugoistočnom dijelu jadranskog primorja nalazi se između 18° 25 - i 18° 42 istočne geografske dužine i 42° 32 sjeverne geografske širine. Zahvat urbanističkog projekta Hotela Plaža pripada KO Topla.

6.2. Geološke karakteristike

6.2.1. Opšte odlike

Zona zahvata urbanističkog projekta pripada drugoj grupi nagiba terena koja ima nagib od 10° - 20°. Područje hercegnovske opštine čini niz uvala obrazovanih u post – diluvijumu, vrlo komplikovane geološke građe, pa je to jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida. Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov je strukturni položaj intenzivno 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 pokriven je antropogenim naslagama. Litostratigrafske jedinice odlikuju se različitim biostratigrafskim, falcijalnim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promjene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.

6.2.2. Inženjersko-geološki procesi i pojave

Aktiviraju se kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području, uočen je čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija.

6.2.3. Hidrogeološke karakteristike

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 letnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita sem par izuzetaka u toku ljeta presuše.

Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od građe terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:

1. – podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene
2. – podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti

Na formiranje i kretanje podzemne vode u hercegnovskoj opštini, u najvećem dijelu utiče odnos vodopropusnih karbonarnih i vodonepropusnih klastičnih stijena unutar opisanih struktura. Osnovni smjer kretanja podzemne vode je zapad – istok u visokom području «Cukali zone», tako da glavna podzemna voda teče prema Morinjskom zalivu.

6.3. Seizmičke karakteristike

Po karti Seizmičkog rizika i seizmičke nestabilnosti date u PPOHN (2008.god, MonteCEP, Kotor) ova lokacija je svrstana u zonu na granici između zone umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti I zone visokog potencijala seizmičke nestabilnosti, na šta treba posebno obratiti pažnju.

$Q_{max}: 0.24 q, K_s = 0.12$
Intezitet MCS = IX

6.4. Klimatske karakteristike

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 rijetko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C. Godišnje deset meseci 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.

Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova.

Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi 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".

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, a snijeg je rijetka pojava na ovom području.

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C, ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C

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.

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 sjeveroistoka. 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.

7. USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Stabilnost terena za područje koje zahvata PPOHN (2008.god.) ima tri kategorije:

- I. Stabilan teren: - činioci i djelatnosti čovjeka ne mogu izazvati poremećaj stabilnosti.
- II. Uslovno stabilan teren: - u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan.
- III. Nestabilan teren: - je u prirodnim uslovima nestabilan s izraženim brojnim fizičko-geološkim procesima. Izvođenjem inženjerskih radova, inteziviraju se procesi koji uzrokuju i proširuju područje nestabilnosti.

Teren na lokaciji Hotela Plaža je svrstan u slabilan i uslovno stabilan teren. Sve vrijednosti date su načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi prilikom projektovanja objekata.

U GUPu Opštine Herceg Novi (iz 2001.god) I PPOHN (iz 2008.god.MonteCEP, Kotor) lokacija Hotela Plaža svrstana je u **II kategoriju** zemljišta podobnosti za urbanizaciju

Izvod iz GUPa:

"Karta pogodnosti terena za urbanizaciju, u stvari predstavlja završni sintezni dokument elaborate seizmičke rejonizacije s preporukama za urbanističko planiranje I projektovanje.

U drugu kategoriju pogodnosti terena za urbanizaciju ulaze područja iz vezanih karbonatnih I glinovitih stijena I poluvezane glinovite naslage. Kriterijumi za ovu kategoriju su sledeći:




- Nagib terena od 10° - 20° za vezane stijene
0° - 10° za poluvezane

- Dubina do vode 1.5 – 4.0m I više od 4m
- Stablnost terena – stabilan I uslovno stabilan
- Nosivost terena 12 – 20 N/cm² za poluvezane
20 N/cm² za vezane stijene
- Seizmičnost zone B3,C1, C2 i
zona C3 sa Qmax: 0.24 q, Ks = 0.12

Intezitet MCS = IX

Izvod iz PPOHN (2008.god.):

U PPOHN iz 2008god. lokacija Hotela Plaža svrstana je u II kategoriju pogodnosti terena za urbanizaciju.

II 	vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage	10°- 20° za vezane stijene, 0°- 10° za poluvezane stijene	1.5 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	12 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²	B3 C1 C2 C3
III 	vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage	20°- 30° za vezane stijene, 10°- 20° za poluvezane stijene, 10°- 20° za nevezane stijene	0 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	7 N/cm ² i 7 - 20 N/cm ²	B3 C1 C2 C3 D
IV 	vezane , poluvezane i nevezane naslage	30° za vezane stijene, 20°- 25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene	0 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	7 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²	B3 C1 C2 D N

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za tim pojavi potreba.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribaviti saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (I. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne

zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

8. USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o merama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (“Sl. list Srbije i Crne Gore”, br. 31/05).

Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa seizmičkom mikrojeonizacijom terena za PPOHN (2008.god.).

Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG“ broj 10/009).

9. OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju dijela objekta koji se zadržava kao i za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

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