

Naručilac: **Opština Herceg Novi**
Obradivač: **CAU** Centar za arhitekturu i urbanizam
Podgorica, jul 2012. god

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA HOTELSKI KOMPLEKS ŽAGER U BIJELOJ

NACRT

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA HOTELSKI KOMPLEKS „ŽAGER“ U BIJELOJ

naručilac plana:

OPŠTINA HERCEG NOVI

obrađivač plana:

CAU Centar za arhitekturu i urbanizam

Bulevar Džordža Vašingtona BB

81000 Podgorica

Direktor:

Predrag Babić, dipl. ing. građ.

odgovorni planer:

Dragana Šuković, dipl. ing. arh.

licenca br.04-732/1 od 03.03.2010.

radni tim:

Urbanizam:

Dragana Šuković, dipl.inž.arh.

Uranela Radovanić, dipl.inž.arh.

Predrag Babić, dipl. inž. građ.

Arhitektonski koncept:

STUDIO GRAD, Podgorica

Veljko Radulović, dipl.inž. arh.

Đorđe Gregović, dipl.inž. arh.

Ekonomska analiza:

Zorica Babić, dipl.ecc

Licenca br. 10-6342/1 od 12.10.2009.

Infrastrukturni sistemi:

Biljana Ivanović, dipl. inž. građ.

(saobraćaj)

Licenca br. 05-953/06 od 24.03.2006.

Zdenka Ivanović, dipl. inž. građ.

(hidrotehnička infrastruktura)

Licenca br. 05-752/06-5 od 14.03.2006.

Igor Strugar, dipl. inž. el.

(elektroenergetska infrastruktura)

Licenca br. 10-1503/1 od 04.03.2009.

Vladimir Slavić, dipl.inž. el

(telekomunikaciona infrastruktura)

Licenca br. 10-1320/1 od 23.02.2009.

Milica Berberović, dipl. ing. pejz. arh.

(plan ozelenjavanja)

Licenca br. 01-1876/07 od 21.03.2007.

Tehnička obrada i koordinacija :

Miroslav Vuković, inž.rač.

Mladen Vuksanović, B.A.in managment.

Podgorica, jul 2012 god

SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Licence i potvrde o registraciji
Odluka i programski zadatak

UVODNI DIO

Pravni i planski osnov
Povod i cilj izrade plana
Obuhvat i granice plana

I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

- 1.1. Izvod iz Prostornog plana Crne Gore („Sl. List CG“ br. 24/08)
- 1.2. Izvod iz Prostornog plana Opštine Herceg Novi („Sl. CG op.pr.“ br. 07/09)
- 1.3. Izvod iz Izmjenama i dopunama GUP-a u zoni Bijela- Grabi („Sl. List RCG op.pr. br.07/09)
- 1.4. Izvod iz PPPNMD („Sl. List RCG op.pr. br.30/07)
- 1.5. Izvod iz strategije razvoja turizma
- 1.6. Ocjena realizacije važeće planske dokumentacije

2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

II PLAN

1. PLANSKA ORGANIZACIJA

2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

- 2.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 2.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
- 2.3. Opšti uslovi uređenja prostora
 - 2.3.1. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata hotela (T1)
 - 2.3.2. Pravila za uređenje prostora i građenje objekata u zahvau PPPN Morsko dobro
- 2.4. Mjere zaštite životne sredine
- 2.5. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 2.6. Smjernice za aseizmičko projektovanje
- 2.7. Smjernice za racionalnu potrošnju energije
- 2.8. uslovi za kretanje lica sa posebnim potrebama
- 2.9. Smjernice za etapnu realizaciju plana
- 2.10. uslovi za koršćenje prostora do privođenja namjeni

3. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- 3.1. Saobraćaj
- 3.2. Hidrotehnički sistemi
- 3.3. Elektroenergetska infrastruktura
- 3.4. Telekomunikaciona infrastruktura
- 3.6. Pejzažna arhitektura

4. EKONOMSKA ANALIZA SA TRŽIŠNOM PROJEKCIJOM

5. ANALITIČKI PODACI

6. POPIS LITERATURE

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

	Razmjera	
00	OVJERENA TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA	1:500
01	TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA sa granicom zahvata	1:250
02a	IZVOD IZ PPO-a HERCEG NOVI, namjena prostora	1:50 000
02b	IZVOD IZ PPO-a HERCEG NOVI, turizam	1:50 000
02c	IZVOD IZ PPO-a HERCEG NOVI, rejonizacija prostora	1:50 000
03	IZVOD IZ IZMJENA GUP-a HN, ZONA BIJELA, namjena površina	1:2 500
04a	IZVOD IZ GUP-a HN, pogodnost terena za urbanizaciju	1:5 000
04b	IZVOD IZ GUP-a HN, seizmička mikroejonizacija	1:5 000
05	IZVOD IZ PPPPNMD	1:10 000
06	PLAN NAMJENE POVRŠINA	1:500
07	PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	1:500
08	SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA (postojeće-planirano)	1:500
09	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA (postojeće-planirano)	1:500
10	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA (postojeće-planirano)	1:500
11	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA (postojeće-planirano)	1:500
12a	PEJZAŽNO UREĐENJE (postojeće korišćenje prostora)	1:500
12b	PEJZAŽNO UREĐENJE (planirano)	1:500
13	SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE (planirano)	1:500
14a	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA-OSNOVA krova	1:200
14b	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA-OSNOVA +10 .00	1:200
14c	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA-OSNOVA +6.00	1:200
14d	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA-OSNOVA +2.00	1:200
14e	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA-OSNOVA sprata	1:200
15a	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA- izgled	1:200
15b	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA- izgled	1:200
15c	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA- izgled	1:200
15d	IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA- presjek	1:200
16	3D prikaz	

OPŠTA DOKUMENTACIJA



CRNA GORA
PRIVREDNI SUD U PODGORICI
CENTRALNI REGISTAR
U Podgorici, dana 27.07.2011.god.

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici, registrator Valentina Marković, na osnovu člana 83 i 84 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra(Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** broj 177005 od 27.07.2011.god. podnosioca

Ime i prezime: Predrag Babić
JMBG ili br.pasoša:2712966210017
Adresa:Oktobarske Revolucije 6 - Podgorica

dana 27.07.2011.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** - registarski broj **5-0446582/ 006**.

Sastavni dio Rješenja je i izvod iz Centralnog Registra Privrednog Suda.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti) u privrednom društvu **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 86 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08) , pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.

Pravna pouka: Rješenje je konačno.
Protiv njega se može pokrenuti upravni spor
tužbom u tri primjerka pred Upravnim sudom CG,
u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Registrator

Valentina Marković





Crna Gora

Registarski broj
Matični broj

5-0446582/ 006
02701111

Datum promjene podataka: 27.07.2011

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA Privrednog Suda u Podgorici

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: statuta.usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti

Datum zaključivanja ugovora: 19.02.2008

Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

Datum izmjene Statuta: 25.07.2011

Adresa obavljanja djelatnosti: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Mjesto: PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Sjedište: PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

"STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. -
PODGORICA-02695049

Adresa:

DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA

Udio:

Uloga: Osnivač

Ime i prezime/Naziv:

NESEK DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZRADU
RAZVOJNIH I EKOLOŠKH PROGRAMA-3779815

Adresa:

AMRUŠEVA 8 ZAGREB

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Predrag Babić - 2712966210017

Adresa:

OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA

Menadžer - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izvršni direktor - ()

- ()





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj 10 – 4304/1
Podgorica, 11.06.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O. iz Podgorice,
IZDAJE SE LICENCA za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

Obrazloženje

Zahtjevom od 08.06.2009.godine, **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM d.o.o.** iz Podgorice, tražilo je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslov propisane tim Zakonom. S druge strane, članom 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da **Cau – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.





Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj 04 – 723/1
Podgorica, 03.03.2010. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Šuković Dragane**, dipl. ing. arh. iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

ŠUKOVIĆ DRAGANI, dipl. ing. arh. iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 18.02.2010. godine, Šuković Dragana, dipl. ing. arh. iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. Članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Šuković Dragana, dipl. ing. arh. ispunjava uslove za odgovornog planera, radi čega se imenovanoj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

P. O. **MINISTAR**
Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj: 10 - 6342/1
Podgorica, 12.10.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Babić Zorice**, dipl. ekon., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

BABIĆ ZORICI, diplomiranom ekonomisti, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 23.09.2009.godine, Babić Zorica, dipl. ekon. iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG”, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Babić Zorica, dipl. ekon. ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanoj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-953/06

Podgorica, 24.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Biljane Ivanović, dipl.ing.građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-953/06 od 15.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Biljane Ivanović, dipl.ing.građ., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu - diplomirani građevinski inženjer, saobraćajni smjer,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-5
Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Zdenke Ivanović, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Ivanović Zdenka, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 14.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ivanović Zdenke, dipl.ing.hidrogradjevine, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani građevinski inženjer hidrotehnike.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 - 1503/1
Podgorica, 04.03. 2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Strugar Igora**, dipl. ing. el., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

STRUGAR IGORU, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 26.02.2009.godine, Strugar Igor, dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Strugar Igor, dipl. ing. el., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 – 1320/1
Podgorica, 23.02.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Slavić Vladimira** dipl.ing.el., na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

SLAVIĆ VLADIMIRU, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 20.02.2009.godine, Slavić Vladimir dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Slavić Vladimir, dipl. ing. el., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno zakonu, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješe

MINISTAR

Branimir Gvozdenović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 01-1876/07
Podgorica, 21.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Berberović-Stanković Milice, dipl.ing. pejz.arh., iz Herceg Novog, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Berberović-Stanković Milica, dipl.ing.pejz.arh., iz Herceg Novog, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1876/07 od 12.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Berberović-Stanković Milice, dipl.ing.pejz.arh., iz Herceg Novog, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer šumarstva za pejzažnu arhitekturu,
- ima pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

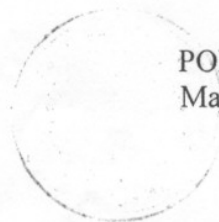
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Berberović-Stanković Milici
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović



Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11) i člana 31. stav 3. Statuta Opštine Herceg Novi, („Sl. list RCG“, opštinski propisi, broj 15/04, 31/06, 14/07, i „Sl. list CG, opštinski propisi“ 16/09,16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi

ODLUKU o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj

Član 1.

Pristupa se izradi **Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj**, Opština Herceg Novi (u daljem tekstu - Urbanistički projekat).

Član 2.

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-222/12-1 od 22.02.2012.godine koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 3.

Finansijska sredstva potrebna za izradu Urbanističkog projekta obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

Član 4.

Plan se izrađuje za period od pet godina.

Član 5.

Rok za izradu Nacrta Urbanističkog projekta je 60 dana od dana potpisivanja Ugovora o izradi istog.

Rok za izradu Predloga Urbanističkog projekta je 45 dana od završetka javne rasprave.

Član 6.

Urbanističkim projektom, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom višeg reda i zakonskom regulativom, utvrdiće se odgovarajuća organizacija i način korišćenja ovog prostora, i dati precizne smjernice za izgradnju hotela shodno savremenim zahtjevima turističke privrede. Uslov je očuvanje i unapređenje ambijentalnih karakteristika šireg i užeg područja i obezbjeđenje funkcionisanja predviđenih sadržaja planiranjem odgovarajuće saobraćajne i tehničke infrastrukture, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Član 7.

Izrada ovog Urbanističkog projekta će se ustupiti na osnovu javnog poziva, u skladu sa zakonom.

Član 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu CG – opštinski propisi.

OPŠTINA HERCEG – NOVI

Broj : 01-1-222/12

Herceg Novi, 22.02.2012.godine



Obrazloženje

Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana u zoni Bijela („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09) predmetna lokacija opredjeljena je za namjenu-hoteli. Istim planom određeno je i kako je do donošenja detaljnog urbanističkog plana ovog područja za neizgrađene cjeline-komplekse veće od 5000 m² obavezna izrada urbanističkog projekta. Kako do sada nije izrađen detaljni urbanistički plan za ovo područje, te kako se radi o kompleksu koji obuhvata prostor između priobalnog puta i magistrale površine preko 5000 m², za predmetnu lokaciju neophodna je izrada urbanističkog projekta kojim će se dati precizne smjernice za izgradnju hotela u skladu sa savremenim zahtjevima turističke privrede, a poštujući prostorne i ambijentalne karakteristike predmetne lokacije.

Godišnjim Programom uređenja prostora Opštine Herceg Novi od marta 2011.godine („Sl. list CG o.p.“ br. 16/11), tačka 1.2.-*Planski dokumenti za koje se planira pokretanje izrade*, u ovom planskom periodu predviđeno je da se na osnovu iskazanih potreba korisnika prostora može pristupiti izradi urbanističkih projekata.

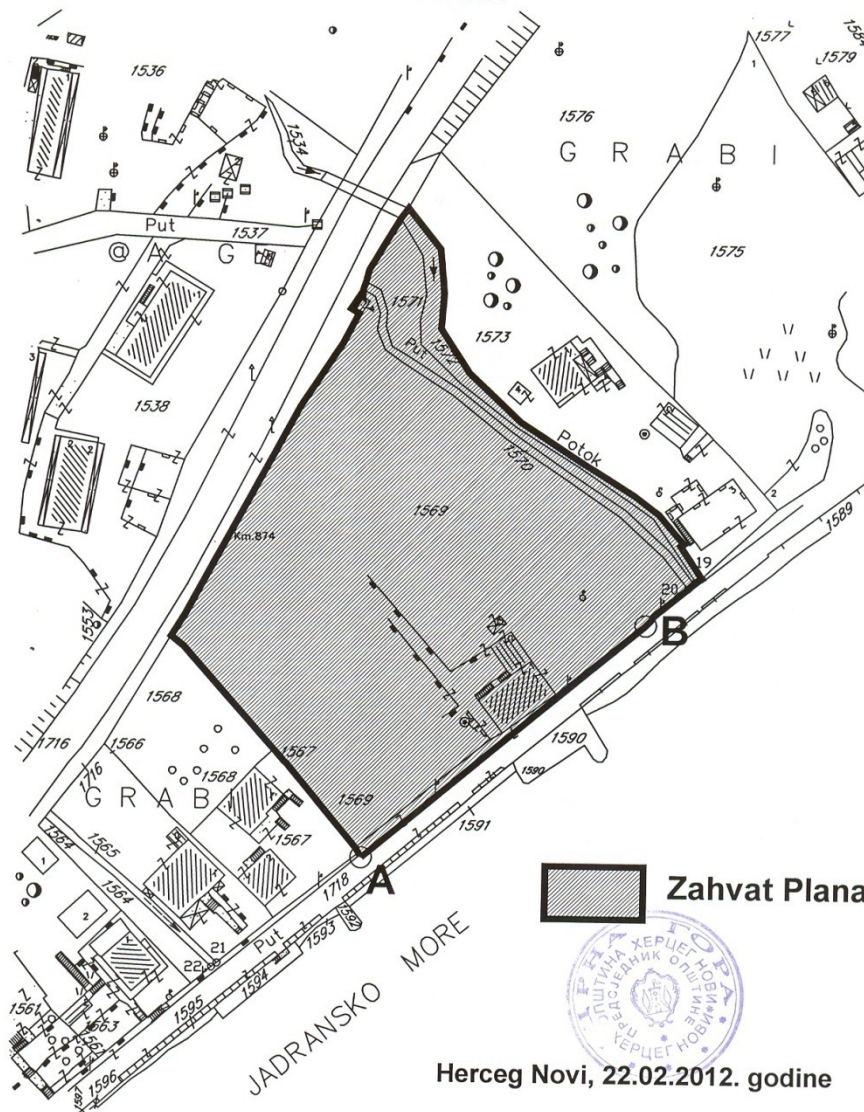
Kako su se zainteresovani korisnici ovog prostora obratili sa zahtjevom za pokretanje izrade urbanističkog projekta radi izgradnje hotela visoke kategorije na predmetnoj lokaciji, a imajući u vidu sve gore navedeno, predlaže se donošenje Odluke o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj, što je, u skladu sa pomenutim Zakonom, u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave tj. Predsjednika Opštine.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I IZGRADNJU

Grafički prilog uz Programski zadatak za izradu
 Urbanističkog projekta za hotelski kompleks "Žager" u Bijeloj,

br. 01-1-222/12-1

-skica zahvata Plana-
 R 1:1200



Herceg Novi, 22.02.2012. godine

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11), te člana 31 stav 3 i člana 59 Statuta Opštine Herceg Novi („Sl. list RCG“, opštinski propisi, broj 15/04, 32/05, 31/06, 14/07, i „Sl. list CG, opštinski propisi“ 16/09,16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi, 20.06.2012. dana godine, donosi

O D L U K U
O IZMJENI ODLUKE O IZRADI
URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA HOTELSKI KOMPLEKS „ŽAGER“ u BIJELOJ
(„Sl. list CG - opštinski propisi“, br.07/12 od 02.03.2012.godine)

Član 1.

Mijenja se član 2. Odluke o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj, broj 01-1-222/12 od 22. februara 2012. godine („Sl. list CG-o.p.“, br.07/12 od 02.03.2012.godine), tako da umjesto „Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat je definisano Programskim zadatkom br. 01-1-222/12-1 od 22.02.2012.godine koji je sastavni dio ove Odluke“ treba da stoji:

“Urbanističkim projektom obuhvatiće se prostor površine od cca 1,72 ha u okviru katastarske opština Bijela, a unutar granica definisanih koordinatama sledećih graničnih tačaka:

1	6553318.68	4700618.80
2	6553320.56	4700616.46
3	6553325.67	4700610.07
4	6553326.52	4700600.86
5	6553325.98	4700593.02
6	6553332.05	4700583.71
7	6553343.28	4700573.20
8	6553356.30	4700564.82
9	6553367.69	4700557.80
10	6553372.79	4700553.90
11	6553378.18	4700547.64
12	6553377.51	4700547.18
13	6553382.07	4700540.34
14	6553385.39	4700536.75
15	6553397.24	4700546.67
16	6553417.61	4700561.97
17	6553430.28	4700570.91
18	6553443.91	4700580.52
19	6553452.47	4700586.55
20	6553455.28	4700583.20
21	6553482.29	4700551.04 – u moru
22	6553337.29	4700429.25 – u moru
23	6553305.49	4700467.11
24	6553304.14	4700468.72
25	6553313.31	4700476.42
26	6553310.44	4700479.86
27	6553309.90	4700480.79
28	6553309.28	4700481.87
29	6553294.30	4700499.80
30	6553272.30	4700524.65
31	6553269.75	4700526.68
32	6553272.69	4700531.46
33	6553296.29	4700575.99
34	6553305.10	4700589.61
35	6553308.42	4700596.07
36	6553306.77	4700597.14
37	6553308.67	4700600.08
38	6553309.18	4700599.73
39	6553309.25	4700601.25
40	6553309.81	4700602.89
41	6553310.45	4700605.47
42	6553317.06	4700616.61

Sastavni dio ove Odluke je grafički prilog sa skicom zahvata Plana, kao i prvobitni Programski zadatak br. 01-1-222/12-1 od 22.02.2012.godine („Sl. list CG- opštinski propisi“, br.7/12 od 02.03.2012.godine) sa svim poglavljima osim poglavlja II sa nazivom OBUHVAT I GRANICE PLANA.

Član 2.

Član 6. Odluke o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks “Žager” u Bijeloj broj 01-1-222/12 od 22. februara 2012. godine („Sl. list CG-o.p.“, br.07/12 od 02.03.2012.godine) dopunjuje se stavom 2 koji glasi “*Uslove za uređenje prostora u zahvatu Morskog dobra neophodno je dati u skladu sa smjernicama Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (“Sl. list RCG”, br. 30/07).*”

Član 3.

Svi ostali članovi Odluke o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks “Žager” u Bijeloj broj 01-1-222/12 od 22. februara 2012. godine („Sl. list CG-o.p.“, br.07/12 od 02.03.2012.godine), ostaju na snazi.

Član 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviće se u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj : 01-1-644/2012
Herceg Novi, 20.06.2012.godine

PREDSJEDNIK OPŠTINE
Dejan Mandić



OBRAZLOŽENJE

Dana 22. februara 2012. godine donijeta je Odluka o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks "Žager" u Bijeloj, broj 01-1-222/12 od 22. februara 2012. godine („Sl. list CG-o.p.“, br.07/12 od 02.03.2012.godine). Kako su u postupku izrade Plana iskazane potrebe korisnika prostora za proširenjem granica njegovog zahvata na način da se obuhvati i područje u okviru Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro u neposrednom kontaktu, u vezi navedenog traženo je mišljenje nadležnog Ministarstva održivog razvoja i turizma. Pošto se u mišljenju Ministarstva broj 04-1580/1 od 11.06.2012.godine navodi da se u konkretnom slučaju smatra svrsishodnim *“da se kroz izradu ovog planskog dokumenta sagledaju potencijali i prostora u zahvatu Morskog dobra, prije svega kroz dopunu i integralno sagledavanje infrastrukture i uređenja naselja, bez značajnijih intervencija kroz planiranje novih sadržaja i kapaciteta, a u skladu sa smjernicama iz PPPN za Morsko dobro”*, stvorila se potreba za iznalaženjem pravnog osnova kojim će se promijeniti prvobitni zahvat Urbanističkog projekta za hotelski kompleks "Žager".

Shodno članu 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Sl. list CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11), donošenje odluke o izradi lokalnog planskog dokumenta je u nadležnosti izvršnog organa jedinice lokalne samouprave, tj. predsjednika Opštine.

Grafički prilog uz Odluku o izmjeni Odluke o izradi Urbanističkog projekta
za hotelski kompleks "Žager" u Bijeloj, br. 01-1-644/2012 od 20.06.2012. godine

-skica zahvata Plana-
R 1:1500



Zahvat Plana

Herceg Novi, 20.06.2012.godine



- 1 6553318.68 4700618.80
- 2 6553320.56 4700616.46
- 3 6553325.67 4700610.07
- 4 6553326.52 4700600.86
- 5 6553325.98 4700593.02
- 6 6553332.05 4700583.71
- 7 6553343.28 4700573.20
- 8 6553356.30 4700564.82
- 9 6553367.69 4700557.80
- 10 6553372.79 4700553.90
- 11 6553378.18 4700547.64
- 12 6553377.51 4700547.18
- 13 6553382.07 4700540.34
- 14 6553385.39 4700536.75
- 15 6553397.24 4700546.67
- 16 6553417.61 4700561.97
- 17 6553430.28 4700570.91
- 18 6553443.91 4700580.52
- 19 6553452.47 4700586.55
- 20 6553455.28 4700583.20
- 21 6553482.29 4700551.04
- 22 6553337.29 4700429.25
- 23 6553305.49 4700467.11
- 24 6553304.14 4700468.72
- 25 6553313.31 4700476.42
- 26 6553310.44 4700479.86
- 27 6553309.90 4700480.79
- 28 6553300.28 4700481.87
- 29 6553294.30 4700499.80
- 30 6553272.30 4700524.65
- 31 6553269.75 4700526.68
- 32 6553272.69 4700531.46
- 33 6553296.29 4700575.99
- 34 6553305.10 4700589.61
- 35 6553308.42 4700596.07
- 36 6553306.77 4700597.14
- 37 6553308.67 4700600.08
- 38 6553309.18 4700599.73
- 39 6553309.25 4700601.25
- 40 6553309.81 4700602.89
- 41 6553310.45 4700605.47
- 42 6553317.06 4700616.61

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Urbanističkog projekta
za hotelski kompleks "Žager" u Bijeloj

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj, sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, član 27 i 31). Programski zadatak je sastavni dio odluke o izradi Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj.

II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj nalazi se u okviru katastarske opštine Bijela, a unutar sledećih katastarsko-topografskih granica:

Granica zahvata plana ide priobalnim putem od tačke A ($x=6553310.4368$, $y=4700479.8550$), preko tačke B ($x=6553370.4405$, $y=4700530.0745$), i dalje duž granice kat. parcele 1589, zatim se nastavlja sjevero-istočnom granicom parcele 1572 (potok) sve do Jadranske magistrale, dalje (sa sjeverozapadne strane) granica zahvata ide granicama parcela 1572, 1571, 1570 i 1569 (obuhvatajući iste), nastavlja se jugozapadnom granicom parcele 1569 i zatvara u početnoj tački A.

Orjentaciona površina zahvata je cca 0,72 hektara.

Sastavni dio ovog programskog zadatka je i skica sa prikazom zahvata Plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Osnovne smjernice i kriterijumi za planiranje i uređenje zone zahvata ovog planskog dokumenta, dati su u sljedećem materijalu:

- Prostorni plan Crne Gore ("Sl. list CG" br. 24/08)
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09);
- Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi („Sl. list RCG op. pr.“ br. 1/89) sa Izmjenama i dopunama GUP-a u zoni Bijela-Grabi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09).

IV OBRAZLOŽENJE

Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana u zoni Bijela-Grabi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09) predmetna lokacija opredjeljena je za namjenu-hoteli. Istim planom određeno je i kako je do donošenja detaljnog urbanističkog plana ovog područja za neizgrađene cjeline-komplekse veće od 5000 m² obavezna izrada urbanističkog projekta. Kako do sada nije izrađen detaljni urbanistički plan za ovo područje, te kako se radi o kompleksu koji obuhata prostor između priobalnog puta i magistrale površine preko 5000 m², za predmetnu lokaciju neophodna je izrada urbanističkog projekta kojim će se dati precizne smjernice za izgradnju hotela u skladu sa savremenim zahtjevima turističke privrede, a poštujući prostorne i ambijentalne karakteristike predmetne lokacije.

V CILJ IZRADE

Izradom ovog planskog dokumenta, u skladu sa razvojnim potrebama i raspoloživim resursima prostora, potrebno je naći najbolje rješenje kojim će se definisati precizni uslovi urbanističke regulacije i smjernice za izgradnju hotela visoke kategorije, a u cilju stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom i ambijentalnom smislu i to ne samo u okviru zone zahvata već i na nivou naselja i opštine.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti slijedeći planski pristup:

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore do 2020god., naročito subsektorske studije TURIZAM (SS – AE) 4.6/2
- b) Sagledavanje ulaznih podataka iz važećih lokalnih planskih dokumenata Prostornog plana Opštine Herceg Novi do 2020.godine i Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi Bijela-Grabi i kontaktnih planova u okruženju (PPPNMD);
- c) Sagledavanje ulaznih podataka iz Strategije razvoja turizma Crne Gore do 2020god – Master plan iz maja 2008god. (Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine)
- d) Analiza i ocjena postojeće prethodno navedene dokumentacije;
- e) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- f) Analiza i ocjena postojećeg stanja i programskih opredeljenja;
- g) Sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja lokacije;
- h) Planirati iskazane zahtjeve budućeg korisnika prostora, u skladu sa važećom zakonskom regulativom

Prilikom izrade planskog dokumeta poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08, 40/10 i 34/11) i odgovarajućih podzakonskih akata.

UP izraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010).

VII .PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka, koji su zakonski obavezujući pri definisanju planiranog rješenja su:

- a) Granice planskog dokumenta i parcelacija
- b) Sadržaj u prostoru i mjere zaštite
- c) Nivelaciono i regulaciono rješenje
- d) Saobraćajno rješenje
- e) Rješenje infrastrukture
- f) Pejzažna arhitektura
- g) Arhitektonsko – oblikovno rješenje
- h) Urbanističko – tehničke uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora
- i) Faze realizacije i ocjenu troškova

a) Granice planskog dokumenta i parcelacija

Urbanistički projekat mora biti urađen na ažurnoj geodetskoj podlozi sa jasno označenim granicama parcela, postojećim objektima, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama. Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati

tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

b) Sadržaj u prostoru i mjere zaštite

Na prostoru u zahvatu ovog planskog dokumenta treba planirati hotel sa pratećim - kompatibilnim sadržajima (sport i rekreacija, usluge i sl.), a u cilju obogaćenja turističke ponude mjesta kao i opštine Herceg Novi.

Detaljnju razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama terena, vizurama ka moru, odnosu prema okruženju, zatečenom korišćenju prostora i zatečenoj vegetaciji.

Plansko rješenje zasnovati na sledećim opredeljenjima:

- U okviru zahvata planirati namjene i sadržaje koji će odgovoriti uslovima dugoročnog korišćenja kompleksa jer neadekvatan izbor namjene u praksi posljedično povlači i degradiranje turističke atraktivnosti;
- Detaljne kategorije namjena površina i sadržaje u okviru objekta odrediti u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;
- Razvoj i izgradnja turističkih kapaciteta mora biti u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, očuvanja prirodne sredine posebno mora, i zaštite predjela.
- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora. Predvidjeti očuvanje koridora svežeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za podizanje kvaliteta higijene planiranog kompleksa;
- Težiti očuvanju prirodnih vrijednosti koji čine glavnu osnovu turizma u Opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija. Primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;
- Kod razvoja i izgradnje turističkih kompleksa, za koje je pored smještajnih kapaciteta potrebno planirati pripadajuće zelenilo, interne komunikacije i sl.; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru; objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje što to znači da planska rješenja ne smiju konkurisati prirodnim cjelinama;
- Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljeđene iz šireg okruženja, naručito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranih kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcentat treba staviti na arhitekturi, poštovanju morfologije terena, oblikovanju i odgovarajućem volumenu objekata;
- Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent, prvi i osnovni kriterijum kojega se trebaju pridržavati projektanti ili planeri prilikom planiranja ovog prostora. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Prilikom izrade planskog rješenja u okviru zahvata plana ispoštovati sledeće parametre:

Max Ki=1.2

Max Kp=0.3

Max spratnost : 4 nadzemne etaže

Ukoliko postoje uslovi na terenu predvidjeti i **podzemne etaže** koje ako se koriste za garažiranje, tehničke i pomoćne prostorije ne ulaze u obračun max propisanih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti.

Napomena: Ovdje date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost parcele u okviru zone turizma odgovaraju koeficijentima izgrađenosti kako su definisani Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi („Sl.list RCG“ op. propisi 1/89), tj. podrazumjevaju korisnu površinu objekata. Indeksi izgrađenosti kako su definisani Zakonom, izvode se iz datih vrijednosti.

Osnovni kriterijum za planiranje objekata u zoni zahvata je veličina, odnosno volumen prihvatljiv za sliku određenog ambijenta.

Otvoreni bazeni sa pripadajućom korisnom površinom se obračunavaju kao objekti čija redukovana površina u iznosu od 20% stvarne površine ulazi u ukupan obračun Ki i Kp;

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.

Ostali opšti uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora su definisani Odredbama pravilima i normativima u Prostornom planu opštine.

Polazeći od programskih odrednica planske dokumentacije višeg reda (PPO i GUP) i razvojnih opredjeljenja Opštine Herceg Novi, na predmetnoj lokaciji planirati hotel visoke kategorije sa pratećim sadržajima u skladu sa planiranom kategorizacijom.

Prilikom planiranja i projektovanja primjenjivati propise sadržane u „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Službeni list RSC“ br. 23/2005 od 12.04.2005).

Obezbijedi maksimalnu orijentisanost – izloženost ka moru najvećeg mogućeg broja smještajnih jedinica, kao i prirodnu ventilaciju u okviru zone i kontaktnih zona.

Prilaz hotelskom kompleksu obezbijediti sa planirane saobraćajnice sa sjevero-istočne strane lokacije.

c) Nivelaciono i regulaciono rješenje

Za nivelaciju i regulaciju koristiti ažurne geodetske podloge koje obezbjeđuju minimalnu deformaciju i analizu vezanu za kontaktne zone. Pri rješavanju nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve potrebne elemente koji omogućuju, odnosno garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

d) Saobraćajno rješenje

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda.

Obezbjediti odgovarajući broj pješačkih veza sa okruženjem i uklopiti ih u planirano parterno rješenje. Plansko rješenje treba da omogući nesmetan pristup i kretanje lica sa posebnim potrebama

Voditi računa o tome da postoji nesmetana komunikacija požarnih, ambulantnih i dostavnih vozila oko objekta.

Kapacitet saobraćaja u mirovanju planirati u skladu sa važećom regulativom.

e) Rješenje infrastrukture

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim planskim dokumentom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine. Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacijske instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u svim djelovima objekta kao i u okviru uređenja terena. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja data u planskim dokumentima višeg reda i planskim dokumentima kontaktnih zona, kao i poštujući uslove i podatke javnih (državnih i lokalnih) komunalnih preduzeća. Imati u vidu da objekat hotelsko-ugostiteljskog sadržaja visoke kategorije ima posebne infrastrukturne potrebe i da one moraju biti pažljivo dimenzionisane. Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu i dr.

f) Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, postojećim vrstama u kontaktnim zonama, i voditi računa o kvalitetnom uklapanju u oblikovno-funkcionalno rješenje partera. Rješenja pejzažne arhitekture tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora u interaktivnoj vezi sa izgradjenom strukturom.

g) Arhitektonsko – oblikovno rješenje

Kod planiranja i uređenja ovog prostora predvidjeti intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku prostora. Takođe voditi računa o odnosima masa i volumena prema kontaktnim zonama. Naručitu pažnju posvetiti izboru materijala i elemenata na fasadi.

h) Opšti urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekta i uređenje prostora

Planski dokument – urbanistički projekat, shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

- Urbanističko – tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, orijentacija objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele itd.)
- Indekse izgradjenosti i zauzetosti,
- Nivelaciona i regulaciona rješenja,
- Gradjevinske i regulacione linije,
- Tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora
- Idejno rješenje za planirani objekat u razmjeri 1 : 200
- Smjernice za zaštitu životne sredine

i) Faze realizacije i ocjena troškova

Jasno definisati faze realizacije plana i dokazati ih ekonomskim parametrima koje mora da prati procjena troškova izgradnje planiranih infrastrukturnih sistema.

VIII SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim i nivo obrade UP treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08 i 34/11) i važećeg Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010).
Obrađivač planskog dokumenta će nadležnom organu, koji je nosilac pripremnih poslova, dostaviti u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- a) Nacrt plana (3 primjerka analogne i 6 primjeraka digitalne forme)
- b) Predlog plana (2 primjerka analogne i 2 primjerka digitalne forme)
- c) Plan –po donošenju (u skladu sa važećim Pravilnikom)

A. Grafički dio

I

1. Topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom UP područja izdatu od strane nadležnog organa uprave;
2. Izvodi iz planova višeg reda (PPO, GUP);
3. Ocjenu postojećeg stanja, kapaciteta i namjena na predmetnoj lokaciji, u razmjeri 1:500;
4. Postojeći primarni i sekundarni infrastrukturni sistemi i veze sa okruženjem, razmjera: 1:500;
5. Koncept organizacije prostora i namjene površina u okviru planom zahvaćenog područja; razmjera 1:500;

II Grafički prilozi za dio plana koji ima elemente detaljne razrade u razmjeri 1:500:

6. Detaljna namjena površina;
7. Spratnost i namjena objekata;
8. Građevinske i regulacione linije;
9. Nivelaciona i regulaciona rješenja objekata i saobraćajnica;
10. Plan uređenja otvorenih površina i ozelenjavanja sa nivelacionim i regulacionim rješenjima;
11. Trase i objekti infrastrukturnih mreža (saobraćaj, hidrotehnička infrastruktura, elektroenergetski sistem – infrastruktura, komunalni servisi – sadržaji, telekomunikacioni sistem)

III

12. Idejna rješenja objekata (osnove, presjeci, izgledi, siluete, krovovi, 3D modeli, detalji opreme, i sl.);
13. Plan uređenja terena i neizgrađenih površina (popločavanje, zelenilo, urbana oprema, i sl.)

B. Tekstualni dio

- Izvode iz planova višeg reda (PPO, GUP);
- opis lokacije i granice područja za koji se donosi UP;
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojeće relevantne dokumentacije;
- ocjena prirodnih i stvorenih uslova relevantnih za izradu UP-a;
- obrazloženje odabranog prostornog rješenja;
- namjena površina, objekata i slobodnih površina;

- programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijetacion potrebama i mogućnostima korišćenja prostora;
- pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji;
- mreže infrastrukturnih sistema i drugih objekata;
- urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata;
- uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu;
- režim i mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda;
- smjernice i uslovi za primjenu energetske efikasnosti;
- smjernice i uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama;
- smjernice za etapnu realizaciju planskog dokumenta.

C. SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

Sastavni dio ovog UP-a biće i Separat sa urbanističko tehničkim uslovima koji će se po donošenju planskog dokumenta objaviti na sajtu organa lokalne samouprave.

Obrađivač će, saglasno Zakonu, dostaviti nacrt UP-a opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, koji je nosilac pripremnih poslova, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja nacrta plana.

Obrađivač je dužan da UP obradi na način i u formatu kako je propisano Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Obrađivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od nadležnih državnih i lokalnih organa i javnih preduzeća, a koja imaju uporišta u zakonskoj regulativi.

Obrađivač je dužan da u predlog plana ugradi sve predloge i mišljenja dobijena od strane opštinskog organa, a koja imaju uporišta u važećoj planskoj dokumentaciji višeg reda.

Predlog plana obrađivač će dostaviti opštinskom organu nadležnom za planiranje i uređenje prostora, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po donošenju predmetnog urbanističkog projekta Obrađivač Plana dostaviće nosiocu pripremnih poslova planski dokument u skladu sa važećim Pravilnikom, kao i Separat sa UTU koji će se objaviti na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Novi Sad, 22.02.2012.god.

01-1-222/12-1



UVODNI DIO

UVODNI DIO

Pravni i planski osnov

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj su odluka o izradi plana (broj odluke: 01-1-222/12 od 22.02.2012 god), odluka o izmjeni odluke o izradi plana (broj odluke: 01-1-644/12 od 20.06.2012 god) sa programskim zadatkom.

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 51/08, 40/10, 34/11) i člana 31. stav 3. Statuta Opštine Herceg Novi, („Sl. list RCG“, opštinski propisi, broj 15/04, 31/06, 14/07, i „Sl. list CG, opštinski propisi“ 16/09,16/11), Predsjednik Opštine Herceg Novi donosi odluku o izradi Urbanističkog projekta a zatim, zbog proširenja zahvata plana na područje Morskog dobra, i izmjene odluke o izradi za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj. Programski zadatak (broj: 01-1-222/12-1 od 22.02.2012 god) za izradu predmetnog urbanističkog projekta sastavni je dio Odluke.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta dat je u sljedećim planovima:

- Prostorni plan Crne Gore (“Sl. list CG” br. 24/08)
- Prostorni plan Opštine Herceg Novi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09);
- Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi („Sl. list RCG op. pr.“ br. 1/89) sa izmjenama i dopunama GUP-a u zoni Bijela-Grabi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09).
- Prostorni plan područja posebne namjene Morsko dobro („Sl. List RCG op.pr. br.30/07)

Dopunu planske osnove za izradu UP-a čine sljedeća dokumenta:

- subsektorske studije TURIZAM (SS – AE) 4.6/2 iz Prostornog plana Crne Gore
- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020god – Master plan iz maja 2008god. (Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine)

Prilikom izrade planskog dokumenta neophodno je poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list RCG“, br. 51/08, 40/10 i 34/11) i odgovarajućih podzakonskih akata.

UP izraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. list Crne Gore, br. 24/2010).

Povod i cilj izrade Urbanističkog projekta

Urbanističkim projektom treba:

- Uraditi širu provjeru urbanizacije ukupnog prostora na nivou urbanističkog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema saglasno sadržaju i nivou izrade urbanističkog projekta
- Planirati sadržaj koji će biti predmet detaljne razrade uz poštivanje opredjeljenja utvrđenih programskim zadatkom:
 - razvoj i izgradnja turističkih kapaciteta mora biti u skladu sa zahtjevima održivog razvoja, u skladu sa očuvanjem prirodne sredine posebno mora, i zaštite predjela;
 - težiti očuvanju prirodnih vrijednosti koji čine glavnu osnovu turizma u opštini, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija. Primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;

- Kod razvoja i izgradnje turističkih kompleksa, za koje je pored smještajnih kapaciteta potrebno planirati pripadajuće zelenilo, interne komunikacije i sl.; kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru;
 - unutar predmetnog prostora planirati uređene terene sa pješačkim stazama i sl., kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta, a u skladu sa potrebama;
 - predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u rješenja kompleksa.
- Utvrditi pravila uređenja, korišćenja i zaštite prostora odnosno ostvariti **plansku osnovu** za izradu projekta a popom i gradnju planiranog turističkog objekta.

Obuhvat Urbanističkog projekta

Područje za koje se izrađuje Urbanistički projekat za hotelski kompleks „Žager“ u Bijeloj nalazi se u okviru katastarske opštine Bijela.

Površina zahvata plana je **cca 1,72 hektara (17 228 m²)**.

Zahvat plana na kopnu je 8 329 m² a u moru 8 899 m².

Obuhvat je precizno definiran na grafičkom prilogu br. 1b „*Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana*“.

Obuhvat na plana precizno je definiran slijedećim koordinatama:

br. X Y

1 6553318.68 4700618.80	24 6553304.14 4700468.72
2 6553320.56 4700616.46	25 6553313.31 4700476.42
3 6553325.67 4700610.07	26 6553310.44 4700479.86
4 6553326.52 4700600.86	27 6553309.90 4700480.79
5 6553325.98 4700593.02	28 6553309.28 4700481.87
6 6553332.05 4700583.71	29 6553294.30 4700499.80
7 6553343.28 4700573.20	30 6553272.30 4700524.65
8 6553356.30 4700564.82	31 6553269.75 4700526.68
9 6553367.69 4700557.80	32 6553272.69 4700531.46
10 6553372.79 4700553.90	33 6553296.29 4700575.99
11 6553378.18 4700547.64	34 6553305.10 4700589.61
12 6553377.51 4700547.18	35 6553308.42 4700596.07
13 6553382.07 4700540.34	36 6553306.77 4700597.14
14 6553385.39 4700536.75	37 6553308.67 4700600.08
15 6553397.24 4700546.67	38 6553309.18 4700599.73
16 6553417.61 4700561.97	39 6553309.25 4700601.25
17 6553430.28 4700570.91	40 6553309.81 4700602.89
18 6553443.91 4700580.52	41 6553310.45 4700605.47
19 6553452.47 4700586.55	42 6553317.06 4700616.61
20 6553455.28 4700583.20	
21 6553482.29 4700551.04 – u moru	
22 6553337.29 4700429.25 – u moru	
23 6553305.49 4700467.11	

prikaz granice obuhvata urbanističkog projekta na ortografskom snimku



I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ovog plana prikupljena je i detaljno analizirana opsežna prostorno planska i druga dokumentacija.

1.1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA CRNE GORE (2008 godina)

Primorski region, svojim opštim izgledom, ima sva tipična obilježja mediteranskih prostora. To je najperspektivniji region u Crnoj Gori. Turizam i pomorska privreda biće glavni pravci razvoja. Poljoprivreda će imati značajniju ulogu, dok će industrija biti, još uvijek, samo komplementarna aktivnost.

Nivo razvoja po privrednim granama i glavni problemi

Turizam

U turizmu postoji nesklad između izgrađenih smještajnih kapaciteta i nedovoljne razvijenosti, tzv. vanpansionske ponude. Uz to, poseban problem predstavlja nedovoljno razvijena tehnička infrastruktura, u prvom redu vodovodna i putna, a zatim i nepostojanje uređenog sistema kanaliziranja i tretmana i odlaganja/ispuštanja otpadnih voda na najvećem dijelu crnogorske teritorije, odnosno u najvećem broju gradskih i drugih naselja.

Tabela 1 - Distribucija smještajnih kapaciteta po regijama i opštinama – izvod

Područje	Osnovni	Stanje – avgust 2004. godine			% ukupno	% osnovni
		Komplem.	Ukupni	Br.hotela i sl.		
CRNA GORA	39 921	76 954	116 155	210	100.00	100.00
Primorski region	35 193	76 528	111 721	159	96.18	88.16
Opština Herceg Novi	4 843	16 519	21 362	28	19,12	13,76

I pored vrlo uspješnih rezultata na modernizaciji/ izgradnji turističke suprastrukture posljednjih godina, funkcionalno i tehničko stanje najvećeg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta i dalje je nepovoljno.

Postojeća struktura smještajnih kapaciteta protivna je strateškim ciljevima razvoja turizma u Crnoj Gori, naročito u odnosu na planirani porast učešća osnovnih smještajnih kapaciteta (na oko 40%). Vikend kuće i stanovi, kao svojevrsan vid neoptimalnog korišćenja turističkih resursa, učestvuju sa čak 44% u ukupnim smještajnim kapacitetima, a osnovni smještajni kapaciteti sa svega 13.62% (hoteli sa samo 9.68%).

Sinteza ocjena stanja po regionima

Primorski region

Velika sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom lošom komunikacijskom povezanošću sa zaleđem, jedan je od glavnih problema. Slijedi pretjerana suprastrukturna, a ponegdje i infrastrukturna izgrađenost. Primorski region je prepoznat po nelegalnoj izgradnji. Intenzitet izgradnje u pojedinim djelovima već dobija sve odlike tzv. „zaziđivanja” obale, što bi, nastavi li se dosadašnjim intenzitetom, vodilo konačnom gubitku atraktivnosti obalnog područja.

Pored problema nelegalne gradnje i njegovih posljedica, postoji i veliki broj neriješenih pitanja u oblasti tehničke infrastrukture, a u prvom redu u vezi sa drumskim saobraćajem.

Projekcija razvoja

Opšti ciljevi razvoja

Kao opšti ciljevi Prostornog plana koji odražavaju postavljene uslove definisani su:

- Ublažavanje regionalnih nejednakosti u ekonomskom i društvenom razvoju
- Obezbjedenje kvaliteta života u svim djelovima Crne Gore
- Razvoj urbanih i ruralnih područja u skladu sa njihovim potencijalima i ograničenjima

Racionalno korišćenje prirodnih resursa kroz:

- Ograničenje proširivanja građevinskog zemljišta na najmanju moguću mjeru
- Racionalna upotreba prostora za urbanizaciju i kontrola i ograničavanje intenzivnijeg širenja urbanih područja
- Održivi razvoj obalnog područja primjenom principa održivog razvoja i instrumenata integralnog upravljanja obalnim područjem kao opšteg interesa Crne Gore, uključujući i prioritarno rješavanje najvažnijih, brojnih problema i protivrječnosti, naročito u dijelu prostornog i planskog usmjeravanja razvoja morskog akvatorijuma i bolje valorizovanje i upotrebu posebno vrijednih resursa i potencijala
- Implementiranje postojećih zakonskih rješenja i prostornoplanskih dokumenata, kao i međunarodnih konvencija koje se odnose na prostorni razvoj u širem smislu, a koje je Crna Gora potpisala ili usvojila.

Smjernice i mjere za realizacije Prostornog plana

Razvojna zona: BOKA KOTORSKA

Ova zona, homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno- istorijskog stanovišta, obuhvata podzone Herceg Novi, Kotor i Tivat.

Podzona Herceg Novog:

Sa područjima specifične problematike obuhvata: Njivice, Igalo i Sutorinsko polje (A), Herceg Novi (B), **Zelenika—Bijela (C)**, priobalje na otvorenom moru, poluostrvo Luštica (D), planinsko zalđe (E).

Resursi i potencijali: slikoviti niz malih naselja duž obale, i izgrađeni kapaciteti brodogradilišta (C)...

Prioriteti razvoja: proizvodne funkcije u vezi sa brodogradilištem, proizvodnim zanatstvom i stanovanjem, nautičkim turizmom i **turističkim kapacitetima** u naseljenim mjestima duž rivijere (C)...

Ograničenja: na potezu Zelenika – Bijela (C): ograničiti razvoj luke Zelenika na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine i u istom smislu ograničiti dalji razvoj brodogradilišta u Bijeloj...



Sl.1. Izvod iz PPCG za područje zaliva Boke Kotorske

1.2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI (2008 godina)

Opština Herceg Novog razvila se u jednu od vodećih turističkih područja Crne Gore. Skoro petina ukupnih turističkih smještajnih kapaciteta (ležaja) Crne Gore 1988. godine bila je na području Herceg Novog. Većim brojem ležaja te godine raspolagala su područja opština Budva i Ulcinj. Tokom devedestih godina ekonomska aktivnost a posebno turistička u Crnoj Gori trpi velike gubitke zapadajući u krizu. Podaci za 1997. godinu pokazuju da se broj ležaja u Crnoj Gori, odnosno Crnogorskom Primorju, značajno smanjio najviše u Ulcinju, Baru, Budvi, zatim u Herceg Novom. Navedene godine Herceg Novi je raspolagao sa 23.30 % ukupnih smještajnih kapaciteta Crne Gore, manje od Budve, a znatno više od Ulcinja i Bara.

Danas problem nije jedino u kvantitativnom smanjenju turističkih smještajnih kapaciteta, nego i u njihovom kvalitativnom pogoršavanju posebno u odnosu na tendencije koje su vladale u svjetskim turističkim gibanjima.

opšta ocjena: Herceg Novi je najnaseljeniji i najfrekventniji turistički centar Boke Kotorske. Razvoj turizma na ovom području, pored pogodnih razvojnih resursa i neadekvatnom razvojnom politikom posebno u pogledu načina korišćenja, organizovanja i uređenja prostora, suočava se sa krupnim problemima i ograničenjima:

- a) saobraćajnim teškoćama zbog putne mreže uskih profila, longitudinalno provučenih pored morske obale, smanjenog stepena bezbjednosti posebno ljeti, magistralni put tranzitnog karaktera prolazi kroz najnaseljenije djelove opštine, sistem parkiranja suočen je sa nedostatkom prostora za parkiranje,
- b) kvalitet hotelskih smještajnih kapaciteta i usluga, većinom sezonskog funkcionisanja, je nepovoljan zbog neopremljenosti sadržajima za ispunjavanje slobodnog vremena,
- c) nedovoljna izgrađenost i opremljenost sa komunalnim i infrastrukturnim sistemima, vodovodom, kanalizacijom (odvodom površinskih i zagađenih voda), odvoženjem, deponovanjem i recikliranjem otpadnog materijala,
- d) ugroženost šetališta duž obale turbulentnim vašarskim sadržajima i večernjom neobuzdanom navalom na uskom i ograničenom prostoru, i
- e) betonskih ploča izlivenih duž obale kao surogata plaža nehigijenskih uslova bez sanitarnih objekata.

resursi i potencijali:

Izdvojeno je devet ključnih zona ravoja grada, među kojima i **SLIKOVITI NIZ MALIH NASELJA DUŽ OBALE** (*u kome se nalazi zona UP Žager*)

MOGUĆNOSTI: Kompletiranje ambijenta »primorskog mjesta« sa manjim turističkim kapacitetima i potrebnim zelenilom u pozadini, formiranje mješovitog centra duž sadašnje magistrale i širenje gradskog tkiva sa osnovnom stambenom funkcijom u zaleđu.

NASELJA NA RIVIJERI: Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela i Kamenari. Uglavnom pokriveno porodičnim kućama i manjim stambenim zgradama. Hoteli: Ksanadu 96 ležaja, Delfin 420 ležaja i nekolioko manjih hotela sa oko 180 ležaja.

POVOLJNOSTI: povezanost magistralom, pogodna orijentacija, povoljan nagib terena, dobre mogućnosti za formiranje prirodnih plaža, neizgrađen prostor između magistrale i donjeg puta, formiranje Bijele kao sekundarnog centra.

NEPOVOLJNOSTI: formirani niz objekata uz magistralu i uz obalni put, neodgovarajuće unutrašnje saobraćajnice i nepostojanje „srednjeg“ puta čini prostor nepristupačnim i teškim za urbanizaciju, periodično ali bitno zagađivanje iz brodogradilišta

Turizam: projekcija smještajnih kapaciteta (obim, struktura i razmještaj u prostoru)

Projektovani smještajni kapaciteti za područje Herceg Novog prema Master planu razvoja turizma 2020.g. sa osvrtom na stanje u 1998.g. moguće je prikazati slijedećom tabelom.

Tabela br. 17. Projektovani smještajni kapaciteti u Herceg Novom u 2020.g.

Vrsta smještaja	1998.g.	2020.g.
Hotel		
Ukupno	3.591	15.000
L/5****	-	2000
A/4****	568	6500
B/3***	3.023	4500
C/2**	-	2000
D/1*	-	
Banjska i klimatska lječilišta	2.120	-
Odmarališta	3000	2000
Kamping	1500	500
Privatne sobe	17000	20000
Ukupno	27211	37500

Izvor: 1.Grupa autora, Master plan razvoja turizma do 2020.g., Ministarstvoturizma RCG, Podgorica, 2001.g.

1.3. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI ZA ZONU BIJELA (MONTE CEP, 2008 GODINA)

Generalni urbanistiki plan Opštine Herceg Novi koji je sada na snazi donijet je 1989 godine (Sl. List RCG op.pr. br.1/89). Predmetne "Izmjena i dopuna GUP-a" koriste se kao sastavni, amandmanski dio važećeg GUP-a.

Izmjene plana u dijele Bijele

Zahvat Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijele nalazi se od Brodogradilišta Bijela do granice naselja prema Baošićima. Obuhvat plana je oko 56 ha.

Stabilnost terena i pogodnost terena za urbanizaciju

Uvidom u grafiki i tekstualni dio elaborata koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da: - predmetna zona Bijele pripada kategorijama Ib, IIb, IIc i III d pogodnosti terena, odnosno seizmikim zonama C1 i C2 sa intenzitetom zemljotresa od IX stepeni MCS skale. Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za tehnička rješenja i projektovanje.

Lokacije namjenjene za turizam predviđene su za izgradnju hotela ali planom nije precizirano koji tip hotela treba da se gradi na određenoj lokaciji, već se kao prioritet postavlja da hotelski kompleks bude usklađen sa prostornim i ambijentalnim karakteristikama date lokacije i u svemu urađen prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“, Sl. list CG, 03/2007.

Za ove namjene treba ispoštovati sledeće parametre:

- maksimalna izgrađenost parcele - 1,2,
- maksimalna zauzetost parcele -0,3,
- maksimalna spratnost objekata: (Po)+P+3, odnosno S+P+3 (na terenima čiji je nagib >25)

Takodje, ovim Planom se definiše sledeće:

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren oko objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Objekat može imati samo jedan suteren.
- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Objekat može imati samo jedan podrum, a namjena podruma može biti isključivo garaža.
- **Površina podruma ili suterena** koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti. Ovdje date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost parcele u okviru određenih zona odgovaraju koeficijentima izgrađenosti kako su definisani Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi („Sl.list RCG“ op. propisi 1/89), obzirom da je ovaj Plan Izmjena i dopuna pomenutog GUPa. Indeksi izgrađenosti kako su definisani Zakonom, izvode se iz datih vrijednosti.

Mjere zaštite životne sredine:

- Potrebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata, i pretvoriti postojeće nekvalitetno zelenilo u kvalitetno i visoko kvalitetno.
- Uz Jadransku magistralu neophodan je zeleni pojas radi zaštite od buke, prašine i izduvnih gasova.
- Objektima hidrotehničke infrastrukture (voda, kanalizacija) upotpunjavaju se javne mreže u jedinstvene sisteme snabdjevanja vodom i kanalisanja otpadnih i atmosferskih voda.

namjena	P (ha) postojeći GUP	P (ha) izmjena GUP-a	broj stanovnika postojeći GUP	broj stanovnika izmjena GUP-a
kolektivno stanovanje (200 st/ha)	4,4ha	5,50ha	880 stanovnika	1.100 stanovnika
individualno stanovanje (50 st/ha)	21,35ha	27,00ha	1067 stanovnika	1.350 stanovnika
mješoviti centri (150 st/ha)	2,80ha	3,50ha	420 stanovnika	525 stanovnika
turizam (1g/120m ²)	-	1,20ha	-	100 ležaja
obrazovanje	1,00ha	1,00ha		
socijalna zaštita	1,40ha	1,40ha		
gradsko zelenilo	6,35ha	3,30ha		
makija	8,50ha	4,40ha		
sport	5,70ha	4,20ha		
putevi	4,50ha	4,50ha		
ukupno	56,00ha	56,00ha	2.367 stanovnika	2.975 stanovnika

Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti. U cilju zaštite infrastrukturnih objekata i vodova određuju se zaštitne zone:

- za saobraćajnice, računajući sa spoljne ivice puta: magistralni put 20m, regionalni put 10m, lokalni put 5m
- za dalekovode: 5m sa obje strane trase dalekovoda.
- za cjevovode (vodovod i kanalizacija): 5m sa obje strane cjevovoda
- u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata vodovoda utvrđuje se režim zabrane građenja.

1.4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE MORSKO DOBRO (PPPPNMD)

Kontaktna zona UP Žager ka moru je PPPPNMD – sektor 6. Namjena definisana ovim planom, u zoni naspram planiranog hotela, je *djelimično uređeno kupalište za hotel u zaleđu*.

broj sektora: 6	Bijela - rt Sveta Nedjelja
osnovne namjene	kompleks brodogradilišta Bijela naseljska struktura Bijele izgradjena obala – lungo mare sa otvorenim bazenom i pristaništima stjenovita obala
smjernice za kupališta	javna i djelimično uređena kupališta (lungo mare) na dijelu izgradjene obale kupališta za hotele u zaledju
smjernice za zaštitu	organizovanje službe za sprečavanje zagađenja mora očuvanje ritma vještačkih i prirodnih dijelova obale i pažljivije formiranje novih kupališta sa što manje nasipanja i betoniranja obale upotreba tradicionalnih tehnika i materijala
smjernice za sprovođenje	važeći DUP ili studija lokacije uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turistikog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama. Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m² po kupalištu, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

1.5. IZVOD IZ STRATEGIJE RAZVOJA TURIZMA DO 2020 GODINE (2008 GODINA)

Strateški cilj razvoja turizma u Crnoj gori do 2020 godine glasi:

Primjenom principa i ciljeva održivog razvoja Crna Gora će stvoriti jaku poziciju globalne visoko kvalitetne turističke destinacije; turizam će za stanovništvo crne gore obezbijediti dovoljno radnih mjesta i rast životnog standarda, a država će ostvariti prihode na stabilan i pouzdan način.

Ciljevi i mjere za dalji razvoj turizma

- Stvaranje potrebne turističke i prateće infrastrukture u pravcu postizanja strateškog cilja
- CG formira posebnu i jedintvenu ponudu
- CG poznatata kao cjelogodišnja turistička destinacija
- Institucionalni i zakonski okvir odgovara zahtjevu uspješnog i održivog razvoja turizma
- Lokalno stanovništvo uključeno u turističku privredu

Turistički klasteri

Turistički se proizvod oblikuje i stvara u opštinama. Postojeća preduzeća i opštine su glavni nosioci usluge turističke privrede. Svaki element ponude – smještaj, gastronomija, plaža, prijatni ambijent za odmor, čistoća itd. – ima isti značaj. Od svih tih usluga nastaje reputacija

destinacije. Nakon toga se odlučuje, šta njeni gosti o svom godišnjem odmoru misle, o čemu izvještavaju, kako su ocijenili odnos cijene i usluge. Njihove preporuke i mišljenja postaju najvažniji instrument prodaje.

Crna Gora može se podijeliti na 6 klastera od kojih se 3 nalaze na primorju. Same granice klastera nisu nepropusne, nego su otvorene za susjede radi što boljeg umrežavanja i kooperacije, ona prelazi granice, obogaćuju ponudu, stvaraju destinaciji bolju cijenu i najčešće poboljšavaju relaciju trošak – dobit.

Klaster Boka Kotorska, Luštica

Trenutna situacija_Boka Kotorska spada u najljepše zalive na svijetu. U Sredozemlju je jedinstvena i time predestira na izuzetno kvalitetni individualni turizam. Njen kulturni i prirodno potencijal je neograničen i izuzetno pogodan za diverzne vrste turizma: plažni turizam, sportski turizam, regate svih vrsta, treninzi za veslanje tokom zime, ronjenje, pješaćenje, penjanje itd. – nautički turizam, kulturni i zdravstveni turizam.

Ipak realizaciji jedne potpunije turističke koristi, ostvarene iz vrijednosti ovog potencijala, stoje na putu još uvijek izvjesne smetnje: opasni, ometajući saobraćaj te neriješeno pitanje odvoda i kanalizacije koje utiču na kvalitet vode.

Prednosti_Kombinacija koja oduzima dah: fjord i zaliv povezani sa otvorenim Jadranskim morem, oblast za vodene sportove Tivat – Sveti Marko, kulturno naslijeđe iz mletačkog perioda sa Kotorom (UNESCO svjetska kulturna baština) i Perast, Habsburški prsten oko zaliva – unikat širom svijeta, jedva taknuti mediteranski duh poluostrva Luštice.

Slabosti_Loš cestovni saobraćaj, opterećenje životne sredine industrijom, lukama i neadekvatnom infrastrukturom, neplanska izgradnja zaliva bez brige o spomenicima kulture, tradiciji i stilu gradnje, generalno loše hotelijerstvo.

Šanse_Za turizam tokom cijele godine, ovaj klaster posjeduje najbolji potencijal koji je ojačan blizinom Dubrovnika, mogućnošću regionalne saradnje i boljom avio povezanosti zahvaljujući blizini aerodroma Čilipi.

Smještaj: vrhunsko hotelijerstvo i mali porodični hoteli 3-5 zvjezdica. Region se usmjerava isključivo na turističke zahtjeve i potrebe. Težišta su zdravstveni turizam sa laganim fitness aktivnostima, zahtjevnije ali sa druge strane izazovne vrste sportova kao što su jedrenje, ronjenje, veslanje, planinski biciklizam, zatim pješaćenje u planini, kulturni programi, događaji i festivali. Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budva se povezuju zaleđem i poluostrvo Luštica pješaćkim i biciklističkim stazama, s ciljem: produžavanje sezone.

1.6. OCJENA REALIZACIJE VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Na osnovu analize stanja izgrađenih struktura u zahvatu plana zaključeno je da u prethodnom planskom periodu nije došlo do realizacije postojeće planske dokumentacije, niti u planiranoj građevinskoj strukturi a naročito nije došlo do realizacije u infrastrukturnoj mreži koja je ograničavajući faktor daljeg razvitka ne samo ove lokacije nego i cijele planske zone.

Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana u zoni Bijela-Grabi („Sl.list CG op.pr.“ br.7/09) predmetna lokacija opredjeljena je za namjenu- hotel. Obzirom da u prethodnom periodu nije izrađen Detaljni urbanistički plan, za predmetno područje, da lokacija ima površinu veću od 5 000 m² i da postoji interesovanje investitora za gradnju turističkog objekta, štekli su se uslovi za izradu Urbanističkog projekta.

2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI

Geografski položaj lokacije

Opština Herceg Novi zahvata najzapadniji dio Crnogorskog primorja. U konceptu rejonske matrice u Opštini Herceg-Novi, predloženo je šest opštinskih rejonu i to pet kopnenih i jedan vodeni, tj. more koje gravitira opštini. Predmetna lokacija se nalazi u Istočnom rejonu (ISTOČNI REJON: Baošići, Bijela, Djenovići, Zelenika, Kamenari, Kumbor).

Lokacija površine 0.72 ha se nalazi 8km istočno od Herceg Novog u naselju Bijela. Pruža se pravcem sjeverozapad – jugoistok, sa širinom fronta prema moru oko 95 m.



Sjevernim obodom lokacije prolazi jadranski magistralni put koji povezuje Herceg Novi sa ostalim gradovima na primorju i daljim destinacijama. Jugoistočna granica lokacije je obalna kolsko pješačka saobraćajnica.

Računajući na dobru putnu mrežu, blizinu aerodroma u Tivtu i Dubrovniku, povoljne prirodne karakteristike lokacija ima povoljne uslove za razvoj turizma.

Geološko-tektonske odlike

Teren Opštine Herceg-Novi je vrlo komplikovane geološke građe, pa je to jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu 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“) Na ovom području razvijeni su raznovrsni sedimenti Trijasa, Jure, Krede, Tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena pokriven je antropogenim naslagama.

Seizmološke karakteristike

Efekte zemljotresa iz 1979. g. definisali su svojim posledicama i pojavama seizmičke karakteristike ovog područja.

Zona zahvata spada u zonu umerenog potencijala seizmičke nestabilnosti. Na posmatranom zahvatu izdvojene su tri mikrosezmičke zona: B3,C1,C2.





Teren je uslovno stabilan što znači da je u prirodnim uslovima stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan.

Nosivost terena je uglavnom određena kroz sljedeće kategorije:

- Nosivost 12 - 20 N/cm², vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu prevladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka.
- Nosivost 7 N/cm² zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa u kojima su u priobalnom dijelu bile registrovane pojave likvifikacije.

U zaključku, treba imati na umu da su sve ove vrijednosti date načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi za samu lokaciju prilikom projektovanja objekata kroz izradu geomehaničkog elaborata.

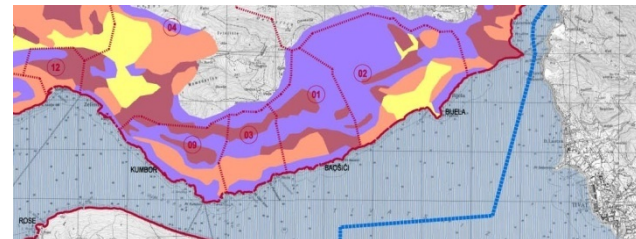
LEGENDA

-  seizmički stabilna zona
-  zona umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti
-  zona visokog potencijala seizmičke nestabilnosti
-  intenzitet maksimalnog seizmičkog rizika

KAT.	LITOLOŠKI OPIS	NAGIB TERENA	DUBINA DO VODE	STABILNOST TERENA	NOSIVOST TERENA	SEIZMIČNOST
I	vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane naslage pjeskovita glina	0°-10° za čvrste stijene, 0°- 5° za poluvezane stijene	1.5 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	7 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²	B3 C1 C2
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



karta seizmičkog rizika



karta podobnosti za urbanizaciju

Gore navedeni podaci preuzeti su iz PPO HN i zaključujemo da je predmetni plan zona u kojoj je moguće graditi uz veće izdatke u fazi fundiranja objekata.

Geomorfološke karakteristike

Područje Kumbora, Baošića i Bijele obuhvata usku priobalnu zonu nagiba do 10°. Obala je neznatno razuđena a zatečena morfologija je uglavnom izmijenjena gradnjom. Visinska razlika terena na lokaciji je 9 m od 1.5 do 10.5 mnv. Ekspozicija terena je vrlo povoljna jer je lokacija cijelom dužinom izložena jugo istočnoj strani.

Klimatske karakteristike

Područja Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta.

TEMPERATURA

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. U Herceg-Novom 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.

Ekstremne temperature -apsolutni max za Herceg -Novi iznosi 42.0 (avgust) i -4.4 (januar). Temperaturna kolebanja su mala. Razvoju zimskog turizma pogoduju relativno visoke zimske temperature.

Temperature mora su date u tabeli ispod:

SREDNJA TEMPERATURA MORA												H.NOVI	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
sr.vr.	11.8	11.6	12.2	13.8	17.9	21.9	23.7	24.4	22.3	19.4	16.1	13.4	17.4
sr.max	13.4	13.2	14.0	15.5	20.1	24.4	26.4	26.5	25.5	22.0	18.0	15.5	19.5
sr.min	10.1	10.2	10.4	12.0	15.4	19.3	21.4	22.1	19.4	16.5	14.2	11.4	

PADAVINE

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Srednja godišnja količina padavina za opštinu HN je 1973mm. Ekstremne 24h padavine za povratni period od 100 godina za Herceg - Novi iznose 318.12 l/m².

Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu. Snijeg je rijetka pojava u ovom području.

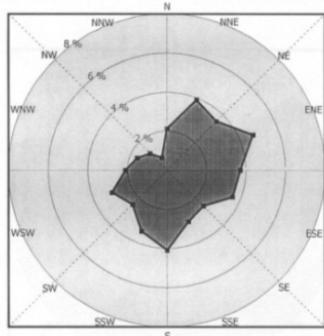
VJETROVI

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.

Tišine su u Herceg Novom zastupljene sa oko 54.3%.

Na ruži vjetrova se vide čestine pravaca vjetra i prosječne te maksimalne brzine vjetra:

KLIMATOLOŠKA RUŽA ČESTINA PRAVACA VJETRA
period: 1981-1995 stanica: HERCEG NOVI



VLAŽNOST VAZDUHA

Optimalna relativna vlažnost za ljudski organizam kreće se između 45% i 75%. Srednja relativna vlažnost u Herceg Novom po godišnjim dobima ima sljedeće vrijednosti:

Proljeće - 69%; ljeto- 63%; jesen-71%; Zima-68%

VAZDUŠNI PRITISAK

Vazdušni pritisak je niži ljeti a viši u toku zimskog perioda. Apsolutni min za ovo područje je 730.1 a apsolutni max 776.1. Srednji godišnji prosjek je 758.00.

OBLAČNOST

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Prosječna oblačnost na nivou Primorja je 4/10.

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje ima vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

OSUNČAVANJE

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. Srednja godišnja količina sisanja sunca je 201.25.

Hidrogeološke i hidrografske karakteristike

Na prostoru zahvata plana mogu se izdvojiti tri hidrogeološka kompleksa: kompleks karbonatnih stijena pukotinske i kavernozone poroznosti, kompleks vodonepropusnih stijena - flišni sedimenti, kompleks interglanuralne poroznosti -nevezane stijene- kvartar.

Kompleks karbonatnih stijena pukotinske i kavernozone poroznosti

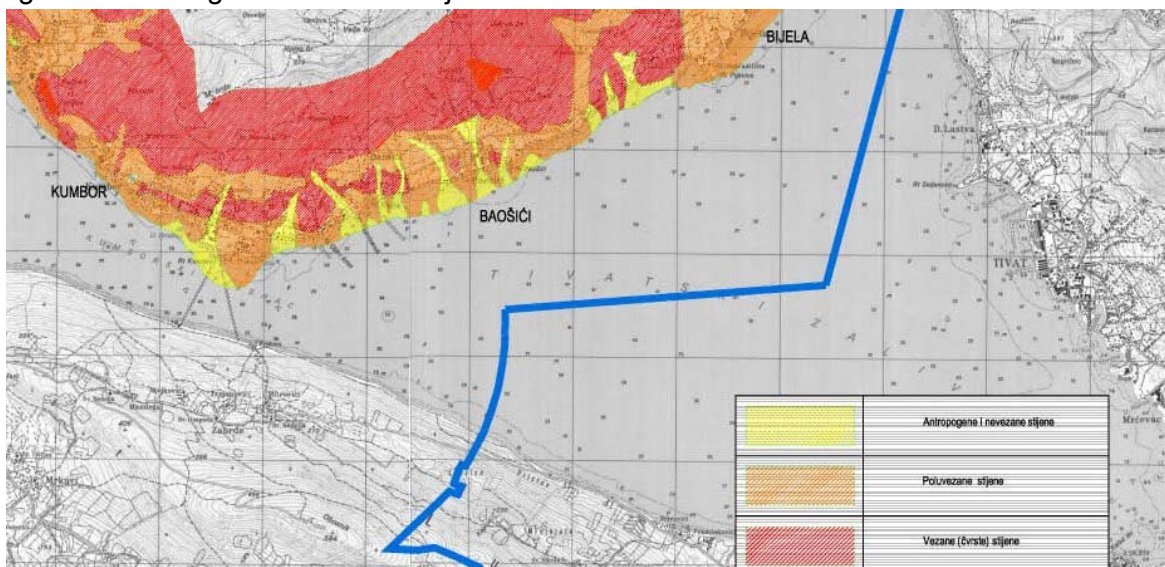
Kako je kontakt karbonatnih stijena i fliša u kontaktnom području hipsometrijski relativno visok, to su glavni pravci podzemnih voda usmjereni prema uvalama Zelenike i Morinja, au ovom dijelu terena se javljaju kao sekundarni tokovi u periodima visokih nivoa podzemnih voda. U periodima značajnih vodenih taloga u slivnom području, ovdje se javljaju izvori na kontaktu flišne serije i karbonatnih stijena. U tom slučaju vode koje se javljaju kao lokalni povremeni tokovi ili procjeđivanja, manji izvori i pišteline mogu značajnije da utiču na inženjersko geološke karakteristike terena.

Kompleks vodonepropusnih stijena - flišni sedimenti

U osnovi terena na ovoj lokaciji leže flišne naslage koje predstavljaju izolator od podzemne vode obzirom da je učešće laporaca i laporovitog materijala u flišnoj seriji preko 80%.

Kompleks interglanuralne poroznosti -nevezane stijene- kvartar

Kvartarni materijal u dijelu terena koji je ravan ili neznatnog nagiba ima funkciju rezervoara gdje se formira izdan zbijenog tipa. U priobalnoj zoni se javlja posebna izdan koja ima dvojako prihranjivanje. Od podzemnih voda iz viših djelova terena sa jedne i iz mora sa druge strane. U ovoj zoni je ta pojava značajna zbog pojave zaslanjenosti voda i njihove agresivnosti na građevinski materijal.

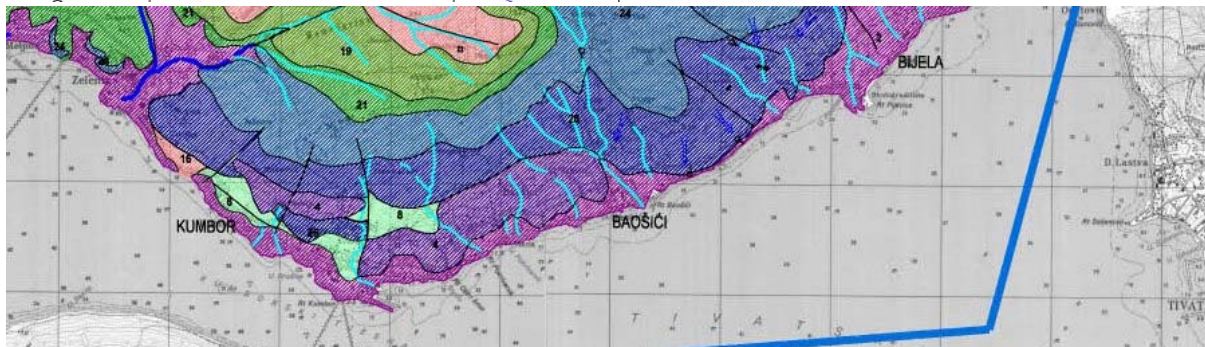


inženjersko geološka karta

Povremeni površinski tokovi koji postoje u zahvatu plana su prikazani na hidrogeološkoj karti.

LITOLOŠKI SASTAV I HIDROGEOLOŠKA SVOJSTVA ST JENSKIH MASA							
hidrogeološke funkcije	STAROST	SIMBOL	FACIJA	Hidrogeološke funkcije	STAROST	SIMBOL	
AKVAFERI NOSIOCI KRAŠKIH KOLEKTORA	KVARTAR	6	Glubozni šljunkovi i pijeslovi sa biokovima-morenski materijal međuzemske poroznosti, jako vodopropusne stjenke mase	HIDROGEOLOŠKI KOMPLEKS	TRIJAS	26	Jedri, silikoviti, pikaži do sjevitih krečnjaci sa prosti dolomita, zatim bankoviti do masivni dolomiti. U gornji stjenke mase dobro izražene pukotinske i kraške poroznosti, značajni do kolektora kraške izdani.
	PALEOGEN	11	Slojeviti do bankoviti krečnjaci pukotine i kraške poroznosti, dobro vodopropusni		KVARTAR	4	Nezaoobiljeni komadi krečnjaka i dolomita, čestoglin loše složen drobninski materijal, kao i šljunkovito pje i glinoviti sedimenti nprvinskih tokova. U gornji m neravnomyeme i neujednačene vodopropusnosti i vodonoznost
	KREDA	15	Slojeviti do bankoviti, jedri i detritični krečnjaci, krečnjaci sa prosiojcima dolomita, zatim karkareniti sa rozbjacima, kao i prosiojcima krečnjačkih breče. U gornji stjenke mase dobro izražene kraške i pukotinske poroznosti, značajni kolektori kraške izdani.		KREDA	2	Crvenica sa odlomcima krečnjaka i dolomita veoma neujednačene vodopropusnosti (Is)
		19				12	Kalkareniti, laporoviti krečnjaci sa prosiojcima rožni zatim krečnjaci, dolomiti i laporci u meduacionom smjenjivanju. Neujednako izražena pukotinska poroz podređenije slabo izražena kraška poroznost. U oči smjenjivanje vodonepropusnih i vodopropusnih stier masa.
		21				17	
	KREDA JURA	22		IZOLATORI	TERCIJAR	7	
	JURA	33	Masivni do bankoviti jedri, podređenije slojeviti; dolomiti, krečnjaci, krečnjački dolomiti, dolomitni krečnjaci, obro izražene kraške i pukotinske poroznosti, veoma značajan do kolektora kraške izdani.			8	
		24				10	Tanko slojeviti do sjevitih laporci, pe štari, kongion breče i druge stenske mase finog i flikovskog kompleksa. Praktično vodonepropusne stenske me

HIDROLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE OZNAKE I SIMBOLI			
	Stalan površinski tok		Stalan površinski tok
	Povremen površinski tok		Lokalni pravci kretanja kraške izdani



hidro geološka karta

Pedološke karakteristike

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 uslovila stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta.

Oko naselja duž priobalnog pojasa Opštine Herceg-Novi, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama koje je uglavnom izgradila ljudska ruka.

Radom rijeka i bujičnih potoka duž priobalnog dijela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta, duvijum i aluvijalno-deluvijalna zemljišta.

Aluvijalno -deluvijalno zemljište je lošije plodnosti, obično pripada III i IV bonitetnoj klasi. U odnosu na aluvijume, koji su pretežno pjeskovitog i pjeskovito -ilovastoog sastava, aluvijalno -deluvijalno zemljište je obično teže, tj ilovasto ili ilovasto-glinovito. Na potpuno ravnom zemljištu drenaža zemljišta je slaba, a uslovljena je težim sastavom zemljišta i bliskom podzemnom vodom.

Predmetna lokacija obzirom da je u priobalnom dijelu izgrađuju antropogena zemljišta a padine i padinske strane malog brda, sjeverno od predmetne lokacije, erodirana zemljišta.

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti i tretman prirodnih vrijednosti

Zahvat studije spada u mješoviti pejzaž u antropogeno znatnije izmijenjenoj sredini. Intezivan proces urbanizacije glavni je nosilac degradacije pejzaža.

U pogledu ugroženosti mora, ovaj dio zaliva je narocito pod uticajem zagadenja s kopna i to zbog brojnih direktnih ispusta kanalizacije bez prethodnog tretmana. Posledice ovakvog stanja su povremene pojave cvjetanja mora kao i prekoracenja dozvoljenog kvaliteta vode za kupanje. Tome treba dodati i povremena zagadenja iz Jadranskog brodogradilišta Bijela. Trajno rješenje moguće je samo odvodnjom otpadnih voda cijelog Zaliva u otvoreno more. Osim zagadenja od saobracaja na ovom podrucju nema drugih znacajnijih zagadivaca vazduha.

Buka se posebno javlja uz glavne saobracajnice i povremeno je intenzivna na podrucju zahvata plana obzirom da sadašnja magistrala služi i lokalnom i tranzitnom saobracaju.

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

Analiza postojeće građene sredine je urađena na bazi stanja snimljenog obilaskom terena i korišćenjem zvanično dostavljenih raspoloživih podloga (ovjerene geodetska podloga i ortofoto snimci) nakon čega je zaključeno da je predmetna lokacija je neizradjena.

U anketi vlasnika prostora evidentiran je zahtjev za izgradnju hotela visoke kategorije.

Kontaktne zone, što se tiče namjene površina koja je definisana u izmjenama i dopunama GUP-a za zonu Bijela, lokacije Žager su:

- istočna strana - individualno stanovanje (ka brodogradilištu Bijela)
- zapadna strana - individualno stanovanje (ka Kumboru)
- sjeverna strana - kolektivno stanovanje sa mješovitim centrima (iznad Jadranske magistrale)
- južna strana - more

Zaključuje se da bi planirani turistički objekat visoke kategorije, nudeći komercijalne sadržaje, mogao postati i centar pretežno idividualnog stambenog naselja Bijela.

II PLAN

II PLAN

1. PROSTORNA ORGANIZACIJA



Odabir prostornog rješenja zasniva se kako na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja) tako i na načelima održivog razvoja, pomirenju različitih interesa korisnika, saradnji sa investitorom i jedinicom lokalne uprave, te nadležnim institucijama, unapređenju ekonomije i očuvanju okruženja, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrjednovati pejzaž očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.

Prihvatajući turizam kao jednu od glavnih ekonomskih aktivnosti, moramo prihvatiti i promjene u prostoru, ali istovremeno donijeti odgovarajuće odluke o temeljnim resursima koji i nadalje moraju zadržati vrijednosti i prepoznatljiva obilježja šireg prostora. Od turističkih djelatnosti planirano je hotel visoke kategorije.

Odabrani model prostorne organizacije urbanističkog projekta Hotelski kompleks Žager zasnovan je, prije svega, na smjernicama za razvoj turizma i društvenih djelatnosti zadatih Prostornim planom Opštine Herceg Novi iz 2008god. Pored toga, ovakva prostorna organizacija prati i strategije i pravce razvoja iz: Prostornog Plana Crne Gore, Strategije za razvoj turizma do 2020god, kao i izmjena GUPa Opštine Herceg Novi.

Osnovna karakteristika Plana - urbanističkog projekta biće izgradnja turističkog objekta visokokvalitetnog turizma koji će svoju ponudu i aktivnosti bazirati na cjelogodišnjem nivou zahvaljujući lokaciji, komplemantarnim i pratećim sadržajima kao i visokom nivou opremljenosti.

2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Osnovne planske smjernice i uslovi u pogledu izgradnje, uređenja i zaštite prostora definisani su kroz dva planska dokumenta višeg reda:

1. „Izmjene i dopune GUP- a Herceg Novi za zonu Bijela- Grabi“ kojim je definisan prostor od 7 222 m² (UP 1 i UP 2)
2. „PPPPN Morsko Dobro“ kojim je definisan prostor od 1 107 m² na kopnu i zahvat mora od 8 899 m² (UP3 i UP4)

Ukupan zahvat plana je 17 228 m².

Detaljna namjena predmetnog prostora je:

- površine za turizam
 - hotel (T1)
 - objekat za pružanje usluge ishrane i pića (U)
- površine za pejzažno uređenje
 - površine javne namjene (PUJ)
- saobraćajne površine
- uređeno kupalište

U okviru parcele sa namjenom **hotel (T1)** planirane su sljedeće namjene:

- osnovni hotelski sadržaji namijenjeni gostima hotela (smještaj i boravak gostiju)
- prateći hotelski sadržaji namijenjeni svim zainteresovanim korisnicima (sporski sadržaji, wellness centar, kongresni turizam, kafei, butici, vinoteka...)

U okviru parcele sa namjenom **uređeno kupalište** planirane su sljedeće namjene:

- objekat za pružanje usluge ishrane i pića (U)
- plaža sa potrebnom infrastrukturnom opremom (ležaljke, sucobrani, sanitarni čvorovi, tuš kabina, kabina za presvlačenje)
- pristanište

2.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija definisana je osovnom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću. Dozvoljava se i manji broj etaža.

Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunavaju u BGP.

Suteran je etaža sa visinom poda ispod visine okolnog terena na dijelu spoljnog obima i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno jednim svojim pročeljem je iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterana garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgradjenosti i zauzetosti. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

2.3. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta. Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

2.3.1. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA HOTELA (T1)

Planirani hotel prema smjernicama planova višeg reda, prema smjernicama PPO –a, pripada zoni koja je prepoznata kao *slikovito naselje duž obale* i koja kao mogućnost daje „kompletiranje ambijenta »primorskog mjesta« sa turističkim kapacitetima“.

Namjena lokacije

Pretežna namjena (oko 80% ukupne BGP) je hotel visoke kategorije, dok ostalih 20% predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (butici, kafei, rekreativni sadržaji i sl.) namijenjene ne samo gostima hotela već i spoljnim korisnicima. Kategorizacija hotela je 4 ili više zvjezdica.

Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena hotel planirati ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupaciju kaskadno postavljenih volumena koji prate teren i uklapaju se u okruženje.

Hotel ne treba da funkcioniše kao "zatvoreni objekat" namijenjen samo svojim gostima već treba da ostvari **vezu sa okruženjem**, šetalištem uz more i stanovnicima i turistima koji borave u Herceg Novom ili Bijeloj. U tom pravcu predlaže se organizacija komercijalnih sadržaja na koti obalnog šetališta.

Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe ili hotelski

apartmani. Takođe treba obezbijediti dopunske sadržaje u rangu turističkog objekta od četiri ili više zvjezdica (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, bazeni, zabavni sadržaji i sl.).

Parcelacija, regulacija i nivelacija

U grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL 0, GL 1 i GL 2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni dijelovi objekta.

osnovni urbanistički parametri:

Ovim planom propisani indeksi izgrađenosti i zauzetosti odnose se na dio planskog zahvata koji je van područja PPPN Mrsko dobro, odnosno odnose se na dio zahvata plana čiji je plan višeg reda "Izmjene i dopune GUP-a Herceg Novog u zoni Bijela- Grablj".

HOTEL

indeks izgrađenosti na nivou zahvata plana van zone morskog doba	1.2
indeks zauzetosti na nivou zahvata plana van zone morskog doba	0.3
najveća spratnost objekta	četiri nadzemne etaže: (2Su)+P+3
najmanji ozelenjeni dio parcele	30%
parking mjesta riješiti na vlastitoj parceli prema kriterijumu	2 sobe 1 PGM

pregled ostvarenih kapaciteta:

zahvat plana van zone Morskog dobra	7 222 m ²
max.razvijena korisna površina objekta	8 666 m²
max. izgrađena površina pod objektom	2 166 m²
broj ležaja	120
broj smještajnih jedinica	60
BGP objekta po ležaju	72 m ² (od 70 m ² do 80 m ²)
najveća spratnost objekta	četiri nadzemne etaže: (2Su)+P+3
najmanji ozelenjeni dio parcele	2 000 m ²
potreban broj PGM	30 PGM (ostvareno 33 GM+13 PM)

Spratnost i površina objekta mogu biti manji od planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

broj turista	120
gustina	166 turist/ ha
broj zaposlenih	40

Izgradnja i arhitektonsko oblikovanje objekata i uređenje partera

Izgradnja objekta je uslovljena komunalnom opremljenošću parcele.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba uskladiti sa stvarnim potencijalima lokacije. Preporučuje se transponovanje tradicionalnih elemenata i oblika kroz upotrebu savremenih materijala i prostornih koncepata.

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. Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 30% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se da se zadrži postojeća kvalitetna vegetacija i parcela ozeleni autohtonim vrstama. Na urbanističkoj parceli obavezno zasaditi drvoredna stabla u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije (zaštita od gasova i buke).

Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.

Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice, koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

Konstrukcija objekta

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

Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.

Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BGP-a.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu. Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno onečišćenih oborinskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno onečišćenih atmosferskih voda.

Obaveza je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala / detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana – *Mjere energetske efikasnosti*.

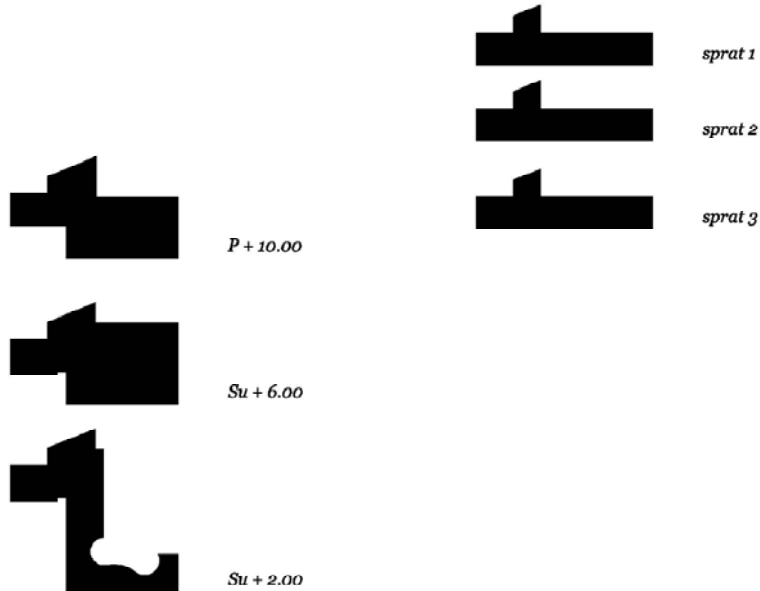
Planirani objekat hotela mora ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskoh objekata. (Službeni list RCG, broj 23-2005).

2.3.1.1. IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA ŽAGER

Satavni dio Urbanističkog projekta je IDEJNO rješenje hotelskog kompleksa.

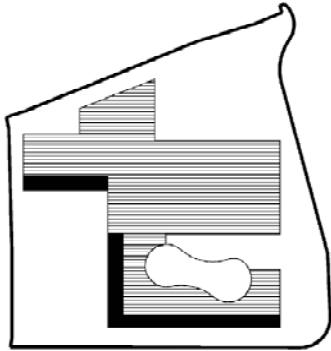
U tabeli u nastavku sa dati osvareni kapaciteti po etažama dati u idejnom rješenju hotela:

Slika: gabarit objekata hotela po etažama dat u Idejnom rješenju



	kote	BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA u idejnom rješenju	KORISNA GRAĐEVINSKA POVRŠINA u idejnom rješenju
PODRUM + SUTEREN etaža u kontaktu sa šetalištem uz more	+2.00	1 683 m ²	2 637 m ²
PODRUM + SUTEREN etaža sa bazenom koji je u kontaktu sa terenom	+6.00	2 040 m ²	1 708 m ²
PRIZEMLJE etaža sa recepcijom / prijemna etaža	+10.00	1 723 m ²	1 484 m ²
SPRAT 1 smještajna etaža	+15.00	1 102 m ²	932 m ²
SPRAT 2 smještajna etaža	+18.00	1 102 m ²	932 m ²
SPRAT 3 smještajna etaža	+21.00	1 102 m ²	932 m ²
	kota sljemena krova +24.60		
UKUPNO RAZVIJENA POVRŠINA		8 753 m²	8 625 m² (max 8 666m²)

Slika: gabarit prizemlja objekata hotela dat u Idejnom rješenju



Ostvarena zauzetost urbanističke parcele u IDEJNOM rješenju:

UKUPNA IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM	2 714 m ²
površina terasa/ tremova na terenu	ne ulaze u obračun - 342 m ²
površina otvorenog bazena =271 m² (uračunato 20% ukupne površine otvorenog bazena koji je povezan sa terenom)	uobračun ulazi + 54 m ²
površina garaža u podrumu	ne ulaze u obračun
IZGRAĐENA POVRŠINA POD OBJEKTOM koja ulazi u obračun indexa zauzetosti	2 155 m² (max 2 166 m²)

Površine iskazane u tabeli 1 i tabeli 2 usklađene su max dozvoljenim površinama koje su definisane planom višeg reda, projektnim zadatkom i ovim planom.

2.3.2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA U ZAHVAU PPPN MORSKO DOBRO

- **Pravila za uređenje prostora uređenog kupališta i građenje objekata uslužnih djelatnosti**

Prema zakonu o Morskom dobru kupalište je morsko dobro namijenjeno za kupanje i može biti „prirodno, uređeno i izgrađeno”. **Plan predviđa izgradnju uređenog kupališta.**

Obzirom da u zoni zahvata plana nije evidentirana vrijedna prirodna obala planira se proširenje, i danas, izgrađene obale.

Postojeća površina obale je 670 m². Planira se proširenje obale za 1 600 m².

Planirano kupalište/ obala je širine od 5 m do 15m. **Plan propisuje obavezu da sve vidne površine obale/ kupališta treba popločati kamenim pločama** u betonskoj podlozi, a ivicu hodne površine koja uranja u more predvidjeti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Koristiti krupne, priklesane kamene ploče. Dio uređenog kupališta planiran je oko pješčana plaža.

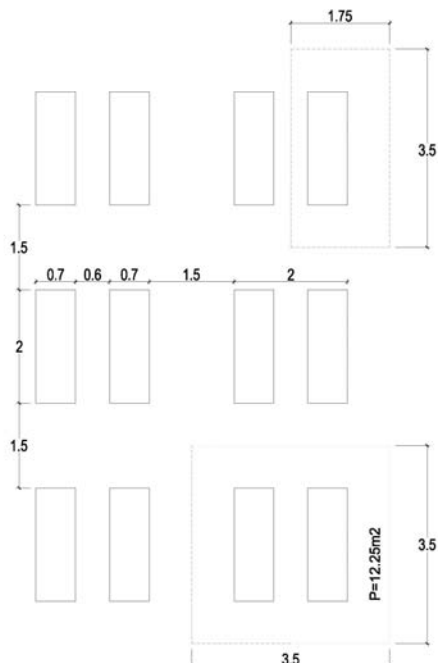
Posebnu ambijentalnu vrijednost predstavlja kameni zid, odnosno podzida nekadašnje željeznice uz more, koji prilikom izgradnje uređenog kupališta treba zadržati.

Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100m od obale, bovama koje su međusobno povezane. U ograđenim prostorima kupališta zabranjeno je prilaziti gliserima, čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu ili u njegovom neposrednom zaleđu je sljedeći:

- na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum jedan sanitarni čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje, što znači da na ovom kupalištu treba obezbijediti dva sanitarna čvora, četiri tuša i dvije kabine za presvlačenje
- centralna zona kupališta je definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupača iz mora;
- najmanje 1/3 plaže po dužini i dubini osloboditi od plažnog mobilijara;
- shodno planiranom višem standardu kupališta (min 8m²/kupaču) upotrebna površina između ležaljki mora biti minimum 150 cm, tj. dvije ležaljke i suncobran se moraju smjestiti na minimum 12.5m² prema funkcionalnoj analizi prikazanoj na šemi ispod:

Funkcionalna šema rasporeda ležaljki na kupalištu



Uređena kupališta moraju se redovno održavati, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu.

Na uređenim kupalištu mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica, primjeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spašavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.

Uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono tehničke, infrastrukturne, higijenske i bezbjednosne uslove shodno važećim propisima.

Na uređenom kupalištu planiran je objekat za pružanje usluge ishrane i pića (U)/ restoran:

- max bruto građevinska površina objekta je 200 m²
- broj zaposlenih 10
- uz objekat, a u okviru uređenog kupališta, predvidjeti terasu restorana
- u okviru objekta planirati „infrastrukturni plažni punkt“ /sanitarije, tuševе i kabine za presvlačenje/
- maksimalna visina objekta je 5 m (Pili P sa galerijom)
- objekat uslužne djelatnosti je funkcionalno vezan za hotel / priprema hrane u hotelu/

- Pravila za uređenje pristaništa

Pristanište obezbjeđuje uslov za vez plaovila i obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika). Pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rješenjima, uslovima plovidbe i uslovima organa nadležnih za praćenje stanja i zaštitu mora i obale.

Ovim planom planirana su **pontonska pristaništa** u okviru zadate planske zone u moru. Planom je predviđena izgradnja oko 200m pontonskog pristaništa max širine 3 m.

Prije izrade glavnog projekta izvršiće se detaljno geodetsko snimanje predmetnih lokacija i ispitati maritimni uslovi, kako bi se oblik i veličina pristaništa prilagodili lokalnim uslovima.

Broj privremenih vezova, oblik i materijal od kojeg su napravljena pristaništa, biće dati razradom kroz projektno rješenje, a u saradnji sa nadležnim organima. Prilikom izgradnje pristaništa treba u svemu postupiti prema smjernicama nadležnih resora.

2.4. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini (Sl.list RCG br.12/96 i 55/00), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list RCG br.45/06), Zakonom o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpada (Sl.list SRCG br.20/81, 19/89 i Sl.list RCG br.27/94), Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini (Sl.list RCG br.75/063) i drugim važećim propisima i standardima.

2.5. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Zaštita od elementarnih nepogoda

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br.57/92 i 27/94) i Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br.6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).

Zaštita od požara

Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa (Zakon o zaštiti od požara „Sl. list RCG“, br. 47/92) i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Sl. list SFRJ“, br 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

Hotelu je obezbijeđen pristupni put za vatrogasna vozila (*objekat je sa tri strane dostupan vatrogasnim kolima_jadranska magistrala, bočna ulica koja povezuje magistralu i šetalište uz more i ulica uz more*) u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, br. 8/95). U objektu hotela predvidjeti unutrašnju hidrantska mreža, na osnovu Zakona o zaštiti od požara („Sl. list RCG“, br. 47/92) i prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91).

Spoljni požarni hidranti (PH80) raspoređeni su na odgovarajućem međusobnom i rastojanju od objekata, na osnovu Zakona o zaštiti od požara („Sl. list RCG“, br. 47/92) i prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br 30/91).

Obavezno predvidjeti podjelu objekata na požarne sektore, a pojedine prostorije posebno požarno izdvojiti, u svemu prema propisima.

2.6. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti

sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

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

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

2.7. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se

definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata, uz navedene energetske mjere, potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of The European Parliament and of The Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok vrijednosti nije duži od 10 godina.

Korišćenje solarnih kolektora preporučuje se kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

2.8. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijedeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8%, kao i vertikalne komunikacije liftovima. Gdje god je moguće, obzirom na konfiguraciju terena, projektovane su staze i prilazi u propisanom nagibu i materijalizaciji.

Smještajne kapacitete projektovati tako da je najmanje 10% istih prilagođeno korisnicima smanjene pokretljivosti. Uređeno kupalište mora biti dostupno licima sa smanjenom pokretljivošću.

2.9. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

Objekat hotela je jedinstvena prostorno funkcionalna cjelina i ne predviđa se njegova fazna realizacija. Izradnji hotela može predhoditi uređenje i izgradnja uređenog kupališta sa potrebnim sadržajima.

2.10. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Obzirom da je predmetan lokacija neizgrađena ona kao takva ostaje dok se predmetni prostor ne privede planiranoj namjeni.

3. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Granice predmetne zone sa sjeverozapadne i jugoistočne strane su Jadranska magistrala i lokalni put Baošići-Bijela. Saobraćajnice su u potpunosti izgrađene, kolovoz je sa zastorom od asfalta, postavljena je rasvjeta. Pješački saobraćaj se odvija po bankini magistralnog puta, kao i direktno po lokalnom putu.

Unutar same zone postoji zemljana staza za pješake koja povezuje Jadransku magistralu i lokalni put.

U zoni nema definisanog prostora za parkiranje putničkih automobila.

Javni prevoz putnika organizovan je Jadranskom magistralom. Taksi stajališta u zoni zahvata nema.

Planirano stanje

Usled značaja zone i njenog sadržaja, planirano je povezivanje postojećih saobraćajnica novom saobraćajnicom. Planirana saobraćajnica omogućava pristup sadržajima hotela sa više pozicija: preko platoa, ulaza u službene prostorije, garažu i parking prostor od 5PM.

Nova ulica je za dvosmjerni saobraćaj sa dvije kolovozne trake, sa jednostranom pješačkom stazom. Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnice dati su na grafičkom prilogu "saobraćajna infrastruktura".

Trasu saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica. Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica projektovati s obzirom na očekivano saobraćajno opterećenje. Za mjerodavno vozilo usvojiti teretno dostavno vozilo manje, i povremeno veće nosivosti.

Odvodnjavanje saobraćajnih površina rješavati atmosferskom kanalizacijom slobodnim površinskim padom.

Tehničko regulisanje saobraćaja

Saobraćajnica unutar kompleksa je pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje je dozvoljeno samo na za to posebno urađenim i obilježenim površinama.

Priključak na glavne saobraćajnice regulisati saobraćajnom signalizacijom. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 30 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.

Parkiranje

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. S obzirom na namjenu površina, težilo se da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum, a da se pri tom saobraćajni problemi ne prenose iz ove zone u susjedne. Zbog toga je planirano parkiranje u podzemnoj garaži (*u jednom ili više podzemnih nivoa zavisno od potrebe*).

Do potrebnog broja parking mjesta došlo se na osnovu normativa iz PPOHN (monte cep, 2008 godina). Potrebno je obezbjediti 30PM.

Planom je ostvareno 33GM u garaži i 13PM na terenu, što daje ukupan broj od 46PGM.

Pri projektovanju klasične garaže poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokriveno.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

Pješački saobraćaj

Planirani su trotoari u cilju povezivanja zone iznad magistrale sa obalom. Tako je uz novoplaniranu saobraćajnicu planiran jednostrani trotoar, kao i uz postojeći lokalni put. Prelaze preko ulica unutar kompleksa obezbijediti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom (vertikalnom i horizontalnom).

Javni masovni prevoz putnika

Autobuski prevoz za potrebe ovog kompleksa odvijaće se Jadranskom magistralom.

Okvirni predračun radova

Za planirane saobraćajnice, a na osnovu predračuna iz Glavnih projekata sličnih saobraćajnica, procjenjuje se investiciona vrijednost radova od 70 000 €.

3.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Prilikom izrade UP Hotelski kompleks "Žagar" u Bijeloj, Opština Herceg Novi, koristili su se podaci koje je dostavio JP ViK Herceg Novi, a isti se odnose na postojeće vodovodne i kanalizacione instalacije, kao i informacije dobijene od Vodakoma vezano za budući kanalizacioni sistem na ovom području..

3.2.1. Snabdijevanje vodom

-Postojeće stanje

Sistem za vodosnabdijevanje opštine Herceg Novi svrstava se u red razrušenih i kompleksnih sistema. Proteže se na dugačkom priobalnom pojasu od Njivica na zapadu, preko Sutorine, Igala, centra Herceg Novog, Meljina, Zelenike, Kumbora, Đenovića, Baošića, Bijele i Kamenara na istoku. Osim pomenutih naselja sistem omogućava i vodosnabdijevanje manjih seoskih naselja u brdskom zaleđu do AK 365 mnm. Takođe je urađen i podmorski cjevovod za poliostrvo Lušticu i Tivatsku opštinu.

Potrošači Herceg Novog se snabdijevaju vodom iz dva glavna pravca: iz Akumulacije na Trebišnjici, odakle voda stiže na postrojenje za preradu vode na Mojdežu i iz podzemne akumulacije Opačica. Izvorišta "Lovac", "Crnica", "Vrela" i "Pijavica" su manja izvorišta lokalnog karaktera. Predmetni lokalitet se, pored analiziranih načina obezbjeđenja vode za piće (iz vodostana Plat i sa izvorišta Opačica), može snabdijevati i vodom iz Regionalnog vodovoda, pošto je iz ovog sistema za vodosnabdijevanje hercegnovske rivijere predviđeno 130 l/s.

Snabdijevanje vodom UP Hotelski kompleks "Žagar" u Bijeloj je iz izvorišta Opačica u Zelenici putem direktnog cjevovoda koji se proteže duž priobalja i iz rezervoara Kumbor.

Izvorište Opačica, koga čini sistem bunara za crpljenje vode iz podzemene akumulacije u Kućanskom polju, nalazi se u zaleđu naselja Zelenika i u funkciji je od 1964. godine. Zbog svog položaja (kota 10 mnm) u sistemu snabdijevanja i karakteristika, (izdašnost je od 40 l/s, ljeti, do 200 l/s, zimi), većim dijelom služi da obezbjeđuje snabdijevanje vodom potrošača u istočnom dijelu hercegovačke opštine, od Zelenike do Kamenara. Vode iz filter stanice i Opačice, koje su različitog kvaliteta, zbog prirodnog stanja vode, odnosno, načina tretmana, mješaju se u nepoznatim odnosima. Voda, koja se u sistem ubacuje iz Opačice, dalje se potiskuje u sljedećim pravcima:

- ka rezervoaru "Zmijice"
- ka rezervoaru "Kumbor"
- za potrošnju duž rivijere (distribucija cjevovodom u priobalju)
- za potrošnju u Kućanskom polju.

Uloga glavnog hercegovačkog, magistralnog cjevovoda, (čelik Φ 600, 450, 400 mm) u okviru sistema snabdijevanja Herceg Novog: FS "Mojdež" – rezervoar "Kanli kula" – Zelenika, (Opačica) – Kamenari, prvobitno je bila jedino u transferu potrebnih količina vode do odgovarajućih distributivnih rezervoara. Od njih je voda trebala da se ka potrošačima distribuira kroz cjevovode razvodne mreže nižeg reda, odnosno, prečnika od 80 do 300 mm. To znači da nije bila predviđena distribuciona uloga magistralnih cjevovoda, kao ni neposredno povezivanje sa distribucionom mrežom u bilo kojoj visinskoj zoni.

Snabdijevanje vodom naselja Kumbora i duž rivijere nije moguće posmatrati nezavisno od ostalih djelova sistema Herceg Novog ili rivijere, iz razloga što nema sopstvenih izvorišta, kaptaža ili rezervoara, pa tako ni nezavisne mreže. Regulacija pritisaka u lokalnoj mreži vrši se preko rezervoara Kumbor (kota preliva 61 mnm, $V = 2 \times 500 \text{ m}^3$), koji je smješten u Marićima, na granici Kumbora i Đenovića. Rezervoar "Kumbor" dobija vodu iz Opačice, preko cjevovoda $\Phi 200$ mm, u Kućanskom polju i kroz Zeleniku, a koji (po riječima tehničke operative ViK –a, pošto nema tehničke dokumentacije) prelazi u cjevovod $\Phi 250$ mm, smješten duž Jadranske magistrale. Takođe je moguće i snabdijevanje iz rezervoara "Zmijice", jer je prije nekoliko godina urađeno premoštavanje (tzv. "baj – pas" $\Phi 200$ mm) na glavni magistralni tranzitni cjevovod $\Phi 600$ mm.

Rekonstrukcijom priobalnog cjevovoda, odnosno, zamjenom starog livenoželjeznog cjevovoda, $\Phi 150$ mm, dužine 630 metara, na potezu od početka obalne saobraćajnice, u podnožju brda „Zmijica“, do početka krivine (900) ka nekadašnjoj zapadnoj kapiji vojske, koja je izvršena 2008. godine, eliminisani su značajni gubici duž ovog cjevovoda, gdje su kvarovi bili prosječno na svakih 3 – 5 metara. Snabdijevanje je vidno popravljeno u toj zoni.

Cjevovod DN600 Kamenari-Zelenika i rezervoar Zmijice čine sastavni dio regionalnog vodovoda za Crnogorsko primorje i samo su do njegovog puštanja u rad bili korišćeni isključivo u funkciji lokalne distribucije.

Samom granicom planskog zahvata tj. duž magistrale prolazi distributivni cjevovod prečnika 200mm od PVCa kao i regionalni cjevovod prečnika 600mm od čelika. Kroz područje obuhvata UPa prolazi distributivni cjevovod prečnika 200mm od azbest cementa i PVCa.

- Proračun potreba vode i specifični protoci

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: velicina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i velicina okucnica,

saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdijevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.

Po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data norma za potrošnju za l/kor/dan u od 400l/s/dan sa uracunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka.

U zavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj osnovi i Master planu usvojene su sljedece specifične potrošnje:

- stalni stanovnici 200 l/dan/st.
- hotel A kategorije 650 l/dan/kor.
- Vile i apartmani 450 l/dan/kor.
- hoteli nižih kategorija 350 l/dan/kor
- mješovita namjena 450 l/dan/kor .

Smatrajuci da su navedene specifične potrošnje u danu maksimalne potrošnje za maksimalnu satnu potrošnju se usvaja potrošnja sa usvojenim koeficijentom časovne neravnomjernosti $K_{hmax} = 2,3$.

U okviru proračuna potrebnih kolicina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćene su i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina.

Tabela 1. Proračun potrebnih kolicina pitke vode

UP	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.dn. l/s	Koef. satne neravnomj.	Qmax.čas. l/s
	1	2	3	4	5	6
				(2)*(3)/86400		(4)*(5)
1	Hotel					
	Turisti	120	650	0.90	2.3	2.07
	Zaposleni	40	120	0.06	2.3	0.34
	UKUPNO			0.96		2.41

Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 0.96 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 2.41 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.

- **Planirano stanje**

Područje UPa će se snabdijevati vodom sa distributivnog cjevovoda iz R. Kumbor AC/ PVC 200mm. Kako se isti nalazi ispod planiranog hotelskog kompleksa, dionica cjevovoda kako je naznačeno na prilogu mora biti izmještena po obodu urbanističke parcele i duž obalnog puta.

3.2.2. Odvođenje otpadnih voda

- *Postojeće stanje*

Sistem javnog kanaliziranja otpadnih voda u Herceg Novom je separacioni (razdvojena kišna kanalizacija od upotrebljenih voda) i orijentisan je na gravitaciono tečenje ka glavnom kolektoru koji je smješten u trupu saobraćajnice duž obale.

Glavni kolektor, prečnika od 350 do 700 mm, ukupne dužine od oko 6,5 km, sastoji se od nekoliko priključnih gravitaciono – potisnih djelova, i to za: pojas Sutorine – Solila, Igala, Tople i centra grada, Savine i Meljina. Glavna, sabirna crpna stanica sa kominutorom nalazi se u parkovskoj površini između tvrđava Forte Mare i Citadela, i sastoji se od šest pumpnih agregata. Nakon mehaničkog tretmana (usitnjavanja) otpadne vode se potiskuju kroz podmorski cjevovod u more, do krajnjih ispusnih tačaka, gdje su difuzori za raspršavanje, i to na udaljenosti od obale od 400 metara, kod zimskog, i 1600 m, kod ljetnjeg ispusta. Na glavnom kolektoru, kanalizacija u pojedinim, sabirnim dionicama, gravitacionog toka, preko pumpnih postrojenja, potiskuje se u potisne. Pumpni agregati su na lokacijama: Solila, Igalo, Savina i Meljine i oni usmjeravaju kanalizaciju ka centralnoj stanici i podmorskom ispustu „Forte Mare“.

Hercegovačka rivijera je pokrivena parcijalnim javnim kanalizacionim sistemima, koje trebaju da budu spojene u jedinstveni sistem kanaliziranja sa centralnim postrojenjem za tretman otpadne vode. Stepennost izgrađenosti javne kanalizacije po mjestima duž rivijere je veoma neujednačen. Ima više malih kanalizacionih sistema a postoji tridesetak podmorskih ispusta, od kojih su neki u veoma lošem stanju i gdje upotrebljene i fekalne vode iscuruju u samo priobalje. Pošto neki dijelovi nemaju sistem javnog kanaliziranja otpadnih voda, koriste se upojni bunari ili septičke jame.

Otpadne vode se slobodno iz zaleđa izlivaju u priobalje, potoke ili upuštaju u zemlju i područje Kumbora, Đenovića i Baošića je jedna od najugroženijih sredina na novskoj rivijeri. Otvoreni kanalizacioni tokovi primjećeni su na više lokacija, kao što je od kamp naselja „Galeb“, u središnjem priobalnom dijelu Kumbora, iz kog fekalne i upotrebljene vode odlaze direktno u potok, pa u more.

Kanalizaciona mreža postoji na deset poteza duž donje rivijere, u pojasu uz more. Kanalizacione cijevi su prečnika 200 i 300 mm i njihovi završeci su u podmorskim ispustima, odnosno, u moru. Ovi ispusti su uglavnom sličnih karakteristika kao dole navedeni:

- Odmaralište „Vojvođanka“, prečnik 300 mm, dužina 85 m, dubina 10,00 m;
- Odmaralište Obješenjak, prečnik 250 mm, dužina 48 m, dubina 4,0 m;
- Odmaralište „PKB“-a, prečnik 300 mm, dužina 58 m, dubina 7,6 m;
- Vojni otpad, prečnik 300 mm, dužina 60 m, dubina 8,0 m.

Na području predmetnog UPa duž obalnog puta sa istočne strane postoji kanalizacioni kolektor prečnika 250mm lokalnog karaktera. Kolektor završava podmorskim ispustom prečnika 300mm.

- *Planirano stanje*

Fekalna kanalizacija u Kumboru treba da se razvija po smjernicama studija kanalizacije: DHV Master plana za otpadne vode, Studije izvodljivosti za otpadne vode (Kocks, 2007. i Dahlem, 2009.) i Prostornog plana Opštine Herceg Novi.

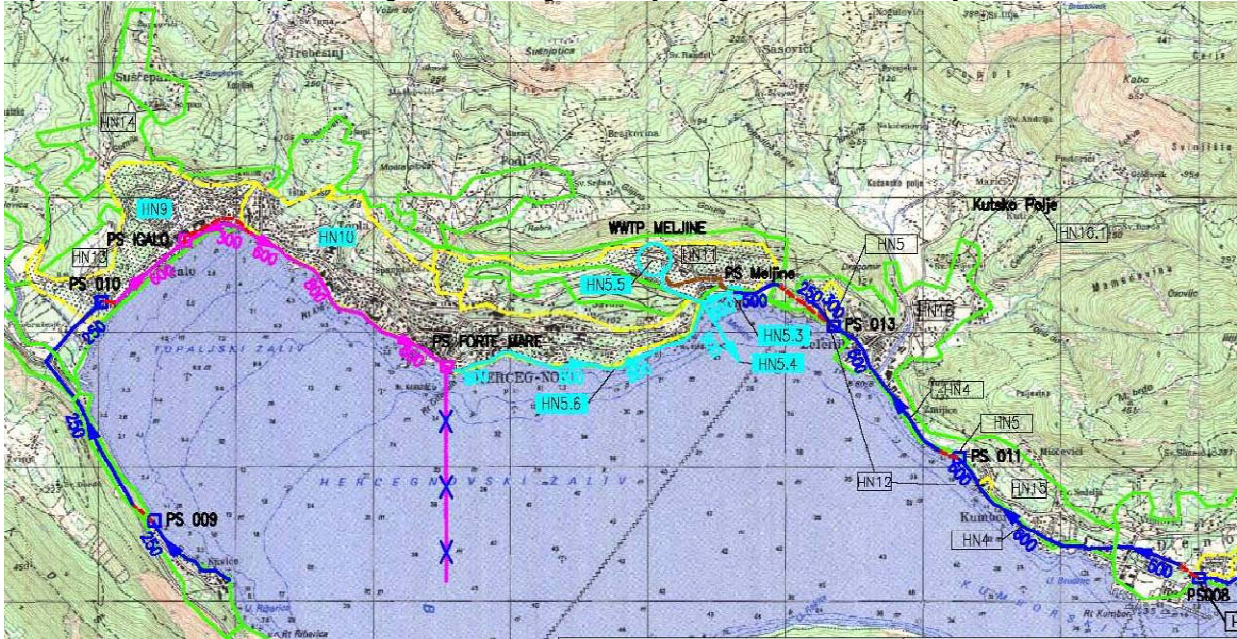
Principi razvijanja kanalizacije su:

- separacioni sistem kanaliziranja (kišne vode se odvajaju od fekalnih)

- primarni kolektor lociran na najnižim kotama terena, u priobalju, duž rivijere, do Sutorine,
- težnja ka gravitacionom tečenju u što je moguće većim potezima,
- prečišćavanje otpadne vode prije upuštanja u recipijent (centralno PPOV postrojenje, mala lokalna postrojenja u nepristupačnim, visokim zonama stanovanja).

Osnovni koncept je u gradnji glavnog, gravitaciono - potisnog kolektora, u zoni obale i obalne saobraćajnice, koji će ići od Kamenara, naselja (Jošica) ka Meljinama (sl.1.). Lokacija za centralno postrojenje za višestepeno prečišćavanje otpadnih voda određena je u uvali Nemila.

Djelovi glavnog priobalnog kolektora već postoje, a izgrađeni su i pojedini priključni kanali, koji treba da budu spojeni na glavni i omoguće u njima gravitaciono tečenje.



Slika 1. Planirana kanalizacija od Njivica i Sutorine do Đenovića, u faznom razvoju (KOCKS, Studija izvodljivosti, 2007.).

Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena i maksimalnoj dozvoljenoj udaljenosti pumpnih stanica (u odnosu na min pad i dubinu ukopavanja).

Tabela 2. Proračun količina otpadnih voda

UP	Namjena prostora	Broj potrošača	Specifična potrošnja l/dan/kor.	Qmax.čas. l/s	Kol. Otpad vode l/s
	1	2	3	4	5
					(4)*0.8
1	Hotel				
	Turisti	120	0.90	2.07	1.66
	Zaposleni	40	0.06	0.34	0.27
	UKUPNO		0.96	2.41	1.93

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi **1.93 l/s**.

Tokom 2012 je planirano da započne izgradnja obalnog kolektora Jošice – Meljine. Izgradnja se bazira na projektnoj dokumentaciji za kolektor sa pripadajućim pumpnim stanicama i potisnim cjevovodima koja je završena u toku 2010 god.

Trasa gravitacionog kolektora prikazana na prilogu kao i prečnik tog kolektora su preuzeti iz detaljne projektne dokumentacije i prikazani u ovom planskom dokumentu. Dakle, duž obalnog puta je planiran gravitacioni kolektor prečnika 500mm koji sakuplja otpadnu vodu pripadajućeg gravitacionog područja Bijele kao i ovog UPa i odvodi je u planiranu pumpnu stanicu Bijela zapad. Nakon izgradnje ovog kolektora predviđeno je ukidanje potojeće obalne kanalizacije kao i ukidanje podmorskih ispusta koji postoje na ovom zahvatu.

Otpadna voda sa područja UPa će se odvesti u obalni kolektor preko niza pumpnih stanica u buduće postrojenje za prečišćenu otpadnu vodu za opštinu Herecg Novi u Meljinama.

Ukoliko se hotelski kompleks realizuje prije završetka i puštanja u funkciju novog kanizacionog sistema, kao privremeno mjesto priključenja je postojeći kolektor prečnika 250mm na istočnom uglu UPa.

3.2.3. Odvođenje atmosferskih voda

Slivno područje koje gravitira predmetnom području se drenira sa dva bujična potoka neposredno uz istočnu granicu naselja i nekih 50tak m niže od zapadne granice područja, zatvorenim kanalom. Dakle, potrebno je planirati odvođenje atmosferske vode sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza samo sa površine područja UPa.

S obzirom na pad terena, kanisanje voda se preporučuje kišnim kanalima/ rigolama uz unutrašnje saobraćajnice kompleksa i staze uz odvođenje kanalisane vode more. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije).

Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

3.2.4. Predmer i predračun radova za hidrotehničku infrastrukturu

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

- Vodovodni sistem

VODOVOD			
	m	jed. cijena (€)	ukupno
Izmještanje cjevovoda d200mm	195	200	39,000.00 €
Priključak kompleksa na vod. mrežu	50	80	4,000.00 €
Ukupno			43,000.00 €

- Kanizacioni sistem

KANALIZACIJA			
	m	jed. cijena (€)	ukupno
Priključak kompleksa na kan. mrežu	100	150	15,000.00 €
Ukupno			15,000.00 €

3.2.5. Faznost izgradnje hidrotehničke infrastrukture posmatranog područja

Sve predviđene hidrotehničke infrastrukturne objekte je potrebno izvesti u jednoj fazi.

3.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Podaci ED Herceg Novi (FC ED EPCG) i izvodi planova višeg reda

-TS 35/10 kV i 35 kV mreža

Kao ulazni podaci za postojeće i planirano stanje elektroenergetske infrastrukture na zahvatu predmetne lokacije korišćeni su podaci iz Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro(Kotor-Podgorica, 2007. g.), Prostorni plan Crne Gore do 2020. g.(Podgorica , mart 2008. g.),Prostorni Plan Opštine Herceg Novi , kao i Strategiju razvoje energetike Republike Crne Gore do 2025. g.-Plan razvoja elektroenergetskog sistema Republike Crne Gore -Master plan(Energetski institut Hrvoje Požar i IREET , Ljubljana jun 2006.).

Postojeće stanje na zahvatu karakteriše neizgradjenost energetske infrastrukture. U kontaktnoj zoni (zahvat Detaljnog urbanističkog plana Kumbor) nalazi se postrojenje TS 35/10 kV " Kumbor" sa dva transformatora 4+4 MVA planirane izgradnje krajnjeg kapaciteta 2x12,5 MVA.. TS 35/10 kV Kumbor se radijalno napaja iz TS 110/35 kV Podi, dalekovodom 35 kV presjeka provodnika AlČe 35/15 mm², propusne moći 340 A (20 MVA), izgrađenim 1970 god., koji je mjestimično kabliran. TS 110/35 kV Podi snage 2 x 40 MVA ima max dostignutu vršnu snagu od $P_v = 39,6$ MW .

Sa ovog voda se napajaju TS 35/10 kV Kumbor i TS 35/10 kV Bijela. Kroz područje koje tretira naš plan prolaze 35 kV-ni dalekovod (Kumbor-Bijela) i 10 kV-ni dalekovod na željezno-rešetkastim stubovima.

Prema PP Opštine Herceg Novi i DUP Baošići, daljom izgradnjom turističkih kapaciteta planira se izgradnja nove TS 35/ 10 kV 2x8 MVA u Baošićima, čime će se obezbijediti uslovi i za priključenje novih elektroenergetskih kapaciteta na samoj lokaciji zahvata, a koji će biti uslovljeni urbanističkim podacima i podacima o namjeni površina.

Iz Master plana razvoja Elektroenergetske infratrukture za interesne zone izdvajamo podatke:

Radi dobre izgrađenosti mreže 35 kV i TS 35/10 kV te veza sa ED Tivat i ED Kotor, zadržava se postojeća koncepcija transformacije 110/35/10 kV za vrijeme cijelog posmatranog perioda. Direktna transformacija TS 110/10 kV je najvjerojatnija na lokaciji postojeće TS 35/10 kV Igalo, nakon porasta opterećenja postojeće TS 110/35 kV Herceg Novi preko granične vrijednosti definisane kriterijumom pouzdanosti pogona mreže 35 kV. Iako prema scenarijima porasta opterećenja, uz razvoj veza sa susjednim TS 110/35 kV, izgradnja TS 110/10(20) kV Igalo nije planirana do 2025. godine, izgradnja voda 110 kV TS 110/35 kV Herceg Novi – TS 35/10 kV Igalo kao prva faza jest uključena, radi osiguranja dvostranog napajanja područja od Herceg Novog do Igala. Alternativni razlog za stavljanje tog voda pod napon 110 kV i aktiviranje TS 110/10 kV Igalo može biti povezivanja s Republikom Hrvatskom na naponskom nivou 110 kV. Budući da ostaju u pogonu sve TS 35/10 kV i vodovi 35 kV, potrebno ih je obnoviti.

Izgradnja novih objekata i rekonstrukcija postojećih:

- planirano u 2006. godini: izgradnja TS 35/10 kV Zelenika 1×4 (8+8) MVA;
- 2005-2010: izgradnja nadzemnog voda (110)35 kV TS 110/35 kV Herceg Novi – TS 35/10 kV Igalo (3 km).

Obnova postojećih objekata:

- obnova svih postojećih TS 35/10 kV;
- obnova svih vodova 35 kV.

Ostala analizirana rješenja:

- izgradnja TS 110/35 kV Bijela: na vrlo malom prostoru imali bi 4 TS 110/35 kV (Herceg Novi, Bijela, Kotor i Tivat); umjesto toga u plan je uvršten kablovski vod 35 kV TS 110/35 kV Tivat – TS 35/10 kV Bijela (zamjena za postojeći nadzemni vod);
- vod 35 kV TS 35/10 kV Kumbor – TS 35/10 kV Klinci za osiguranje dvostranog napajanja područja Luštice dolazi u obzir samo ako opterećenje značajno poraste ili ako investitori u turističke sadržaje zahtijevaju (i plate) povećanu pouzdanost napajanja.

Napominje se da je DUP-om „Baošići“ predviđena izgradnja TS 35/10 kVA 2x8 MVA Baošići.

-TS 10/0,4 kV i 10 kV mreža

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG , FC ED CG tj. Elektrodistribucija Herceg Novi (od 12.03 2012 g.) o postojećem i planiranom stanju na području zahvata UP »Žager« na predmetnom zahvatu nema infrastrukture niskog i srednjeg napona koja je u valsništvu ED Herceg Novi. U putnom pojasu ED Herceg Novi planira izgradnju DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA za koju sus dobili saglasnost od Crnogoraputa pa će se ova TS predložiti kao moguća tačka priključenja novoprojektovanih kapaciteta.

PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

urbanistički podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina.

procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na postojeću elektroenergetske infrastrukture u kontaktnim zonama i nepostojanje iste u zoni zahvata.

planirani objekti

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama :

(30-70)W/m², hoteli sa klima uređajima

Objekti sa namjenom : Hotel

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja : **50 W/m²**, pri čemu je računato sa bruto površinom.

Objekti sa namjenom : hotel sa servisnim sadržajima

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja : **50 W/m²**, pri čemu je računato sa bruto površinom.

Na parceli, namjena **T1**, predviđa se izgradnja hotelskog kompleksa, površine P=8666 m². Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, iznosi : **p_{vrT1} = 50 W/m²**, pri čemu je računato sa procijenjenom **bruto** površinom.

$$P_{vrUP1} = S \times p_{vrT2} = 8666m^2 \times 50 W/m^2 = \mathbf{1.260.000 W = 0,43 MW}$$

Izračunata snaga nas opredjeljuje na izgradnju jedne DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA u zoni zahvata sa mjernom ćelijom na VN strani. Kako je planom ED predviđena izgradnja jedne TS 10/0,4 kV na samoj granici parcele za koju je namjena priključenje postojećih potrošača i plansko priključenje novih, kao najlogičnije rješenje se nameće da se planirana DTS kao zajednička investicija izgradi kao 2x630 sa jednom mjernom ćelijom za drugi transformator namijenjen napajanju hotelskog kompleksa odakle bi se vodio NN razvod do GRT unutar hotelskog kompleksa. Za uklapanje u VN kablovsku mrežu potrebno je izvršiti isijecanje postojećeg kabla 10 kV. Konačna lokacija TS zavisice od same strukture izgradjenih objekata, njihove pozicije, razuđenosti sadržaja, ali se prilikom planiranja mora voditi računa da je saobraćajno lako dostupna i odabrana prema važećim tehničkim preporukama.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Saobraćajnice i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza (lungo mare i pješački saobraćaj) u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja prilaznih saobraćajnica, parkinga i pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki sa LED zvorom snage 50W pa je ovo opterećenje zanemarljivo.

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu **UP** je :

$$P_{vrUP} = \mathbf{0,43 MW}$$

Izračunata snaga nas opredjeljuje na izgradnju jednog bloka unutar planirane transformatorske stanice 10/0,4 kV tipa DTS ili nove DTS 1x630 kVA na mjestima predloženim u grafičkom prilogu. Konačna lokacija TS zavisice od same strukture izgradjenih objekata, njihove pozicije, razuđenosti sadržaja, ali se prilikom planiranja mora voditi računa da je saobraćajno lako dostupna i odabrana prema važećim tehničkim preporukama.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata urbanističkog projekta, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno postojećim objektima, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranog kompleksa predviđeno je proširenje ili izgradnja nove trafostanice 10/0.4 kV.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata UP je baziran na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže .

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po trafostanicama, ovom studijom se predviđa izgradnja sledećih 10kV elektrenergetskih objekata:

Trafostanice 10/0,4kV :

DTS10/0.4kV 2x630 kVA 1 kom

Planirane TS10/0,4kV su uključene u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz čvorišta.

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja. Kako je Pravilnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list SRJ 41/93), propisano da je maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV 20 A, u trafostanici TS 35/10 kV treba provjeriti potrebu mijenjanja režima rada mreže 10 kV, odnosno izvršiti uzemljenje neutralne tačke 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja.

Sve planirane trafostanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom Tp1b EPCG- FC Distribucija. Tip trafostanica je NDTs, N=3 i DTS N=2 (N broj vodnih ćelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

Na zahvatu UP potrebno je položiti novi kablovski vod . Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 150/25 mm² , 10 kV (prenosne moći preko 5,5 MVA) ili prema uslovima lokalne ED. Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), mada je moguće odabrati i presjek 150 mm². To će biti definisano uslovima ED Herceg Novi.

Na posebnom prilogu urbanističkog projekta prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje se, a u skladu sa UP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagodjavati zahtjevima arhitekture.

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafo stanica u zoni zahvata tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objekat do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A ,XP00-A i PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija

osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED Herceg Novi, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe Zn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti. Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju

transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija i td).

- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještanje unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteren i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistibucije Budva.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklapanje u okolni prostor**. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTS 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED Herceg Novi ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.

- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetska kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetske i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetska kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90 °, ali ne manje od 45 °.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvjtljenja

Izgradnjom novog javnog osvjtljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjtljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjtljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjtljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjtljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjtljenja.

Sistem osvjtljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetske efikasne izvora svjetla (LED) sa minimalnim brojem radnih sati od 25000, savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristike. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjtljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjtljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjtljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED, stedne sijalice ili HPS za spoljasnje osvjtljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje primorja (Bara) o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

Ovim predmjerom se obuhvataju neophodne investicije u okviru zahvata studije.

1. Ulaganja unutar zone zahvata

1.1. Izgradnja DTS 10/0,4 kV ; 2x630 kVA (mjerna ćelija na VN strani za TRAF0 2):

kom 1 a' 65.000 €/m = 60.000 €

1.2. Uklapanje u postojeću 10 kV mrežu

m 30 a' 40,00 €/m = 1.200 €

1.3. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom 20 a' 1000 € =

20.000 €

UKUPNO U ZONI ZAHVATA.....81.200 €

U K U P N O : = 81.200 €

3.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

3.4.1. POSTOJEĆE STANJE

Na području obuhvaćenom ovim Urbanističkim projektom ne postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura. U susjedstvu, kao najbliži postojeći elektronski komunikacioni objekat, može se navesti pretplatnički stepen RSS Bijela sa svojom pristupnom mrežom, koja je sa matičnom centralom Herceg Novi povezana optičkim sistemima prenosa. Projektant je, kao najbliži i najznačajniji postojeći elektronski komunikacioni objekat, predvidio postojeći magistralni optički kabal Herceg Novi-Kotor, koji se nalazi većim dijelom duž Jadranske magistrale kako je to prikazano u grafičkom prilogu. U skladu sa navedenim, glavni priključak na postojeću kablovsku infrastrukturu projektovan je u oknu br.1 koje je predviđeno da se izgradi na postojećoj kablovskoj kanalizaciji, kako je prikazano u grafičkom prilogu. Navedene radove potrebno je izvesti u skladu sa dobijenim uslovima od operatera vlasnika kablovske infrastrukture, u ovom slučaju od Crnogorskog Telekomu.

Na ovaj način, biće omogućeno priključenje na optičku mrežu Crnogorskog Telekomu i KDS operatera. Kvalitetna distribucija elektronski komunikacionih servisa obezbijeđena je do budućeg turističkog objekta.

U dijelu mobilne telefonije, u zoni objekta Žager, prisutan je signal sva tri operatera, T-Mobile, Promonte i M-tel.

Kako nisu dobijeni podaci od Radio Difuznog Centar i drugih elektronski komunikacionih operatera zastupljenih na području obuhvaćenom ovom planskom dokumentacijom, potrebno je uspostaviti dodatnu komunikaciju sa navedenim subjektima, u cilju kvalitetnog planiranja elektronski komunikacionih resursa.

Po zvanično dobijenim podacima Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na teritoriji opštine Herceg Novi, elektronske komunikacione usluge pružaju:

- Crnogorski Telekom (usluge fiksne mreže: PSTN, ADSL, IPTV i usluge mobilne mreže)
- Telenor (usluge mobilne mreže)
- Mtel (usluge mobilne mreže)
- M Kabl (usluge distribucije radio i TV programa)
- BBM (usluge distribucije radio i TV programa)
- Total TV (usluge distribucije radio i TV programa)
- Mnnews (usluge pristupa Internetu)
- Pošta Crne Gore (usluga javnih telefonskih govornica)

Takođe, lokacije za nove bazne stanice mobilne telefonije, WiMAX-a, MMDS sistema i WiFi tačaka, potrebno je unijeti naknadno, nakon dostavljenih planova operatera.

Osim prikupljenih autentičnih podataka o aktuelnom stanju i planovima razvoja elektronskih komunikacija, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, Prostornog plana opštine Herceg Novi, Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi sa izmjenama i dopunama GUP-a u zoni Bijela-Grabi.

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih naznaka:

- Da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- Da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica
- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

3.4.2. PLANIRANO STANJE

U skladu sa opisom iz Postojećeg stanja, a vodeći računa o usvojenom PUP-u Herceg Novi do 2020. godine i o Generalnom planu razvoja elektronskih komunikacionih kapaciteta na teritoriji Opštine Herceg Novi, u sklopu planske dokumentacije za ovu lokaciju predložena je izgradnja nove kablovske kanalizacije sa 4 (četiri) PVC cijevi na poziciji prelaska preko Jadranske magistrale, i sa 2 (dvije) PVC cijevi do budućeg turističkog objekta.

Predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Takođe, u projektovanoj infrastrukturi ostavljena je mogućnost izgradnje optičke mreže za potrebe lokalne samouprave u cilju povezivanja organa lokalne samouprave, za video nadzor, za telemetrijske tačke, za povezivanje informativnih turističkih punktova i slično.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih elektronskih komunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženi

kapacitet telekomunikacione kanalizacije omogućava i proširenja građevinskih površina i eventualna povećanja stambenih kapaciteta.

Projektovana kablovska kanalizacija u zahvatu Urbanističkog projekta za hotelski kompleks Žager, je kapaciteta 4xPVC cijevi Ø110mm u dužini od 20m i 2xPVC cijevi Ø110mm u dužini od 105m, duž priključne saobraćajnice do hotela, sa vezom na postojeću kablovsku instalaciju. U dijelu apartmanskog naselja između budućeg hotela i obale, predviđena je takođe kablovske kanalizacije od 2xPVC cijevi Ø110mm koju je potrebno uklopiti u buduće pristupne puteve u pješačke staze do apartmana. Na ovaj način omogućeno je maksimalno pouzdano i fleksibilno rješenje koje može odgovoriti i na složenije zahtjeve Investitora u pogledu telekomunikacija. Konačno, ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 4 PVC cijevi i 2 PVC cijevi u ovoj fazi iznosi cca 135 metara, sa ukupno 4 kablovska okna.

Kablovska kanalizacija u zahvatu Urbanističkog projekta hotelskog kompleksa Žager, planirana je uz glavnu saobraćajnicu i pješačke staze, u pravcu priključnih mjesta sa budućom kablovskom infrastrukturom, u zavisnosti od planiranih sadržaja a u cilju efikasnog rješavanja elektronski komunikacionih priključaka svih vrsta za sve korisnike. U skladu sa navedenim je i preciziran broj i lokacija kablovskih okana.

Trasu planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna , što bi bilo neekonomično.

Projektovano rješenje za kablovsku kanalizaciju u okviru predmetne zone, urađeno je u svemu u skladu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima viseg reda.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni Žager jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog Urbanističkog projekta i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući elektronski komunikacioni operateri, od planiranih kablovskih okana, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata

Kućnu kablovsku instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije .

U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

3.4.3. PRISTUPNA MREŽA

Savremene telekomunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronski komunikacionim operaterima.

Imajući u vidu turistički značaj objekta i samu lokaciju, opredjelili smo se za savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika-apartmana. Ovo rješenje je u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog urbanističkog plana opštine Herceg Novi do 2020. godine u pogledu stvaranja mogućnosti za primjenu novih tehnologija (FTTx) i novih servisa („širokopojasni pristup“, „triple play“..). Takođe i Crnogorski Telekom, kao dominantni elektronski komunikacioni operater, u svojim razvojnim planovima predviđa izgradnju optičkih pristupnih mreža kao dugoročno rješenje.

Projektom je predviđeno da se pristupna optička elektronska komunikaciona mreža do svih objekata (Tehničkih prostorija TP) gradi isključivo podzemnim optičkim kablovima koji su uvučeni u kablovsku kanalizaciju sa PVC i PE cijevima. Elektronski komunikacioni operateri koji u svojoj ponudi objedinjavaju sva tri elektronski komunikacioni signala (*voice, data, CATV*), obezbjeđuju distribuciju signala do Tehničkih prostorija (TP). Dalja distribucija do krajnjih korisnika vrši se isključivo kroz optičku mrežu, odnosno sa optičkim vlaknom do krajnjeg korisnika. Na taj način se obezbjeđuje maksimalno pouzdan i skalabilan sistem sa praktično neograničenim propusnim opsegom. Kućnu kablovsku instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa kablovima tipa FTP cat 6 ili boljih prenosnih karakteristika.

Obaveza Investitora je da u zavisnosti od tehničkih uslova za priključenje obezbijedi odgovarajuće prostor za Elektronski komunikacioni centar i Tehničke prostorije za smještanje opreme.

3.4.4. PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

SPECIFIKACIJA

MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU PRISTUPNE TELEKOMUNIKACIONE KANALIZACIJE ZA HOTELSKI KOMPLEKS ŽAGER U BIJELOJ

I/ GRAĐEVINSKI RADOVI

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)	
1	Isporuca PVC cijevi Φ 110 mm		kom	68	14.00	952.00
2	Isporuca lakog TT poklopca sa ramom		kom	5	120.00	600.00
Ukupno:					1,552.00	

Br.	B/ RADOVI	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
-----	-----------	----------	----------	------------------	-------------------

1	<p>Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 4xPVC Φ110/3,2 mm, prelaz preko magistrale: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,50x0,85 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 3xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala</p>	m	20	19.00	380.00
2	<p>Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 2xPVC Φ110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,40x0,80 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 3xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala</p>	m	155	11.00	1,705.00
3	<p>Izrada A-B kablovskog TT okna unutrašnjih dim. 1,50x1,10x1,00m sa radovima: -iskop rupe u zemlj. III/IV kategorije, -betoniranje donje ploče, -betoniranje zidova jednostranim šalovanjem debljine zida do 15cm, -ugradnja lakog TT poklopca sa ramom, -odvoz viška materijala -uređenje terena sa utovarom i odvozom viška materijala</p>	kom	4	385.00	1,540.00
4	<p>Isporuka i montaža usponskih kanala PNK 400 za vezu od priključnog kablovskog okna br.3 do tehničke prostorije na nivou -2, komplet sa priborom za ugradnju</p>	m	15	35.00	525.00
5	<p>Izrada tehničke dokumentacije sa geodetskim snimanjem trase</p>	m	175	4.00	700.00
Ukupno:					4,850.00

3.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

3.5.1. Postojeće stanje

Lokacija 'Žager' se nalazi u opštini Herceg Novi, u naselju Bijela, u dijelu između Jadranske magistrale i puta neposredno uz morsku obalu. Istočna granica parcele je lokalni potok dok se sa zapada nastavlja ovo naselje. Teren se blago spušta prema moru koje se nalazi sa jugoistočne strane lokacije. Ovo je pejzažno veoma atraktivna površina, otvorene vizure prema moru sa svih strana .

Na predmetnoj lokaciji, zapravo na cjeloj površini od 7.222 m² nije izgrađen ni jedan objekat, Geografski primorski položaj, blizina mora i pedološka struktura tla omogućili su rast i razvoj biljnih kultura koje su karakteristične za suprotropske oblasti kao i halofitne vegetacije. Ekspozicija lokacije kao i potok koji je istočna granica uslovljavaju jače strujanje vazduha sa sjevera te klimatski uslovi ove mikrolokacije sugerišu nešto niže temperature nego u ostalom priobalnom dijelu.

Postojeći zeleni fond na lokaciji predstavlja tragove nekadašnje uređene površine: ostaci nasada naranči, pojedinačna stabla maslina, smokava, grupacija palmi i čempresa. Sadašnje stanje zelenila odražava stanje napuštenosti, nebrige za nasade agruma, masline i smokve. Osjećaj napuštenosti uvećavaju pojedinačna osušena stabla kao i to što je cijela površina obrasla korovom i grupacijama samonikle vegetacije od lovora i elemenata makije. Na ovoj površini se nalaze i neka izrazito kvalitetna višedecenijska stabla čempresa, palmi i borova.

Prije početka izrade dalje projektne dokumentacije, obavezno je uraditi pejzažnu taksaciju ovog prostora, kako bi se vrijedni primjerci postojećeg zelenog fonda sačuvali.

Na osnovu rezultata pejzažne taksacije kojom se dobijaju podaci o bonitetu dendrološkog materijala, njegovom zdravstvenom stanju i dekorativnosti će se izvršiti uklanjanje ili presadjivanje pojedinih sadnica u dijelu zelenog fonda koji je na površinama predviđenim za novi objekat i za pripadajuću infrastrukturu. Sav ostali vrijedni zeleni fond treba zadržati.

Na osnovu analize trenutnog stanja zelenila nameće se zaključak da je neophodna valorizacija ovog atraktivnog lokaliteta a u odnosu na namjenu i funkciju. Postojeća vegetacija pokazuje da je u daljem planiranju moguće koristiti visokodekorativne vrste iz asortimana mediteranskih biljaka kao i uklapanje sa postojećim fondom koje je moguće zadržati a koji je označen sa dobrim zdravstveno-estetskim ocjenama.

Za potrebe presađivanja radi boljeg komponovanja i funkcije, predlažu se samo sadnice palmi i maslina jer su to biljke koje uz stručno i pravovremeno odrađen postupak relativno dobro podnose presađivanje. Za ostale vrste se ne preporučuje presađivanje zbog njihove starosti, dugog procesa oporavka nakon postupka presađivanja i neisplativosti. Izradom novog projekta ozelenjavanja ovog prostora u zavisnosti od arhitektonskog rješenja objekta kao i uređenja terena, ovaj prostor može da se prevede u veći stepen njegove estetske i funkcionalne vrijednosti. U priloženoj tabeli pejzažne taksacije za ovu lokaciju daje se specifikacija svakog pojedinačnog stabla i ocjena njihovog zdravstveno - estetskog stanja.

TABELA TAKSACIJE ZA K.P. 1569, K.O. BIJELA

OZNAKA NA PLANU	VRSTA	VISINA (m)	PRсни PREČNIK (cm)	STAROST (god.)	ZDRAVSTVENO STANJE (1-5)	ESTETSKI IZGLED (1-5)	UKUPNA OČJENA (1-5)	NAPOMENA
P1	PHOENIX CANARIENSIS	10	220	60-70	5	5	5	
P2	PHOENIX CANARIENSIS	15	250	60-70	5	5	5	
P3	PHOENIX CANARIENSIS	12	230	60-70	5	5	5	
P4	PHOENIX CANARIENSIS	10	220	60-70	5	5	5	
P5	PHOENIX CANARIENSIS	15	250	60-70	5	5	5	
P6	PHOENIX CANARIENSIS	8	200	60-70	5	5	5	
C1	PINUS PINIA	17	210	-60	2	1	1	Predlog za sječu
C2	CUPRESSUS S. Pyramidalis	15	150	-50	4	5	5	
C3	CUPRESSUS S. Pyramidalis	18	180	-50	4	5	5	
C4	CUPRESSUS S. Horisontalis	10	120	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C5	CUPRESSUS S. Horisontalis	12	130	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C6	CUPRESSUS S. Horisontalis	10	120	-30	1	1	1	Osušeno stablo za uklanjanje
C7	CUPRESSUS S. Horisontalis	12	120	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C8	CUPRESSUS S. Horisontalis	10	100	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C9	CUPRESSUS S. Horisontalis	8	100	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C10	CUPRESSUS S. Horisontalis	9	120	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C11	CUPRESSUS S. Horisontalis	8	120	-30	2	2	2	Predlog za sječu
C12	CUPRESSUS S. Pyramidalis	9	130	-30	5	5	5	
C13	CUPRESSUS S. Pyramidalis	15	180	-40	5	5	5	
C14	CUPRESSUS S. Pyramidalis	15	180	-40	5	5	5	
C15	CUPRESSUS S. Pyramidalis	12	150	-30	5	5	5	
C16	CUPRESSUS S. Horisontalis	10	200	-30	4	4	4	
C17	CUPRESSUS S. Horisontalis	9	150	-30	4	4	4	
C18	CUPRESSUS S. Horisontalis	9	150	-30	4	4	4	
C19	CUPRESSUS S. Horisontalis	9	150	-30	4	4	4	
C20	CUPRESSUS S. Horisontalis	15	180	-40	4	4	4	
C21	CUPRESSUS S. Horisontalis	12	150	-30	4	4	4	
C22	CUPRESSUS S. Pyramidalis	12	150	-30	4	4	4	Osušeno stablo za uklanjanje
C23	CUPRESSUS S. Pyramidalis	15	180	-30	1	1	1	Osušeno stablo za uklanjanje

TABELA TAKSACIJE ZA K.P. 1569, K.O. BIJELA

OZNAKA NA PLANU	VRSTA	VISINA (m)	PRсни PRECNIK(cm)	STAROST (god.)	ZDRAVSTVENO STANJE (1-5)	ESTETSKI IZGLED(1-5)	UKUPNA OCJENA(1-5)	NAPOMENA
C24	PINUS HALEPENSIS	20	250	50-70	5	5	5	
L1	LAURUS NOBILIS	4	20	-10	2	2	2	Predlog za sječu
L2	CITRUS SINENSIS	3	25	-15	2	2	2	Predlog za sječu
L3	CITRUS SINENSIS	3	25	-15	2	2	2	Predlog za sječu
L4	OLEA EUROPAEA	5	35	-20	4	4	4	Predlog za presađivanje
L5	LAURUS NOBILIS-GRUPA	3-5	20-30	-10	2	2	2	Predlog za sječu
L6	FICUS CARICA	3	25	-10	1	1	1	Osušeno stablo za uklanjanje
L7	FICUS CARICA	5	35	-15	2	2	2	Predlog za sječu
L8	FICUS CARICA	4	35	-15	2	2	2	Predlog za sječu
L9	PITTOSPORUM T. - GRUPA	3-5	25-35	-15	4	4	4	
L10	QUERCUS SP.	9	90	-20	3	3	3	
L11	CITRUS SINENSIS-GRUPA	3-5	25-35	-15	2	2	2	Predlog za sječu
L12	LAURUS NOBILIS - GRUPA	3-5	25-35	-10	2	2	2	Predlog za sječu

Fotografije postojećeg stanja zelenog fonda na lokaciji "Žager"



1.



2.



3.



4.



5.

3.5.2 Planirano stanje

Prostor zahvata ovog urbanističkog projekta obuhvata površinu od cca 7.222m² i planom je predviđena izgradnja objekata u službi turizma i to hotelskog kompleksa sa 4 ili više zvjezdica(T1.) Koncept ozelenjavanja usklađen je sa odredbama GUP-a, planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima za zelene površine (stepen i nivo ozelenjenosti).

Važeći normativi za lokaciju za ovu vrstu namjene su:

HOTEL SA 4 I VIŠE ZVJEZDICA

max.razvijena korisna površina objekta hotela	8 666 m²
max. korisna površina prizemlja objekta hotela	2 166 m²
najmanji ozelenjeni dio parcele	30% ili 2000m²

Prema zakonu o zaštiti prirode prostorno-planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter.

Planirane zelene površine treba da doprinesu estetskom i vizuelnom oplemenjivanju životne sredine na predmetnoj lokaciji, na poboljšanju mikroklimata, smanjenju buke i aerozagađenja, da istaknu i uokvire novoplanirane objekte hotelskog kompleksa. Planirano stanje uređenja zelenih površina mora biti usklađeno sa postojećim stanjem zelenila, uslovima sredine, planiranom namjenom površina i propisanim normativima za iste. Pri planiranju treba izvršiti funkcionalno zoniranje zelenih površina uspostavljajući optimalan odnos između izgađenih i površina pod zelenilom, uz upotrebu biljnih vrsta usaglašenih sa prirodnim uslovima sredine kao i sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima predmetne lokacije.

Koncept planiranja zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora. Pod uređenjem zelenih površina (minimalno 30% slobodnih zelenih površina) podrazumijeva se da se zadrži postojeća kvalitetna vegetacija i parcela ozeleni autohtonim i alohtonim vrstama.

Opšte smjernice kod izrade ovog plana su:

- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina.
- Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom slobodnih površina.
- Izborom adekvatnog biljnog materijala za date uslove sredina, koji zadovoljava biološke, estetske i funkcionalne zahtjeve
- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti lokacije
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u novoprojektovano rješenje, pogotovo stara i reprezentativna stabla. Na mestima gde nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje, što važi za vrste koje podnose presađivanje
- Zadovoljavanje kriterijuma optimalnog odnosa između izgrađene i zelene površine
- Vizuelna i zvučna zaštita pojasa uz magistralu
- Upotreba karakterističnih elemenata parterne arhitekture i mobilijara

U okviru UP „Žager” izdvajaju se sljedeće kategorije zelenih površina (njihova kategorizacija je izvršena po namjeni i načinu korišćenja):

I. ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

I.a. Linearno zelenilo (drvoredi u sklopu kupališne zone)

Linearno zelenilo utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Formiranjem drvoreda postiže se zasjena duž pravca kretanja kao i njegovo naglašavanje, on služi kao štiti od buke i izduvnih gasova motornih vozila. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila (zimzeleni i listopadni lišćari, četinari ili visoke palme).

Smjernice za formiranje drvoreda

- Sadnice koje se koriste za formiranje drvoreda moraju da imaju pravilno formiran habitus i deblo visoko min. 2,5m. Treba takođe voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa nižom i rjeđom krunom. Minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 3.5-4m i obim stablana na visini od 1m je min. 30-40cm.
- Otvori u pločnicima za sadna mjesta moraju biti min. 1,0x1,0m. Takođe treba obezbjediti i zaštitne ograde za sadnice koje se sade u pločnicima,
- Za drvoredne sadnice treba koristiti vrste otporne na uslove sredine i izduvne gasove, takođe i one vrste koje ne daju tvrde i teške plodove i ne luče sokove. Drvoredne sadnice treba da su prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta). Ako postoji zahtjev za zasjenom koristiti vrste koje imaju veliki list i gustu široku krošnju.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju ali ne smiju da se preklapaju. Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem boljih vizura i dobro provjetranje komunikacije.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na tri parking mjesta po jedno drvo a kod poduznog parkiranja na jedno parking mjesto jedno drvo. Ovo rastojanje zavisi i od izbora vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje.
- Treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara.
- Minimalna širina trotoara za formiranje drvoreda je 2,80 m.

I.b. Zaštitni pojas uz magistralu

Granicom parcele prema Jadranskoj magistrali preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju tj, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije (visoko, srednje i nisko). Za njegovo formiranje koristiti kombinaciju raznih vrsta tampon zelenila otpornih na aerozagađenje, insolaciju i dominantan vjetar. Da bi se izbjegla monotonost koristiti kombinovanje masiva ukrasnog žbunja i živica različitih habitusa i boja, kao i grupa drvorednih sadnice koje se uklapaju sa postojećim stablašicama na terenu.

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

II.a. Zelene površine turističkih objekata (hotelski kompleks)

GUP propisuje za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa mnogo veće normative koji su uslovljeni kategorijom planiranog hotelskog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta. Zelene površine hotelskih objekata moraju svojim kvalitetom da stvore što primamljiviji ambijent za boravak

turista. Ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor i šetnju, obezbjede što ljepše vizure i što veći estetski doživljaj prostora.

Smjernice za projektovanje zelenih površina u okviru turističkih kompleksa su:

- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, kao i procjenu njegovog zdravstvenog stanja i dekorativnosti . Sačuvati i uklopiti svo zdravo, funkcionalno i dekorativno zelenilo.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar, hidranti), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture.
- Granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoređi. (Uslovi dati pod stavkom 1.)
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcele. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata.
- Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u objekat .(Uslovi dati pod stavkom 2.)
- Kod projektovanja zelenih površina za ovu vrstu namjene koristiti vrste koje se izdvajaju po dekorativnosti sa naglaskom na parterno uređenje. Zbog pretežno estetske funkcije ove kategorije zelenih površina koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, različitog kolorita i forme lišća, cvjeća i plodova kao i interesantnim habitusima kod rasta i održavanja. Osim autohtonih biljaka mogu se koristiti i strane vrste kojima odgovara mikroklima datog predjela, ukoliko imaju visokodekorativne osobine. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu. Prostor treba urediti izrazito dekorativno, bez pretrpavanja, soliternom sadnjom drveća i parternim uređenjem, korišćenjem najdekorativnijeg šiblja, perena, cvetnica ili sukulenti, Posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka.
- Naročito je važan izgled zelene površine na prilazu objektu kao i ozelenjavanje njegove ulazne zone. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne atraktivnost samih objekata ispred kojih se nalaze kao i njihove namjene.
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju platoa, terasa, skverova i staza. Poželjno je i planiranje vodenih sistema (fontane, česme, vodene površine i sl.)
- Posebnu pažnju posvetiti projektovanju osvijetljenja kao i urbanog mobilijara (klupe, panoi, kante za otpatke ...)
- Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.
- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Planirani biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, stablašice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm.
- Moguća je soliterna sadnja visokog drveća i palmi. Soliterne stablašice treba da ispune uslov minimalne visine od 4-5m, obim stabla na visini od 1m treba da bude od min. 40-45cm.
- Zbog poboljšanja kvaliteta zemljišta projektovati humusiranje zelenih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

U okviru ove kategorije zelenila izdvajaju su i sljedeće podkategorije:

- 1) Linearno zelenilo (drvoredi u sklopu kompleksa)
- 2) Vertikalno ozelenjavanje
- 3) Krovno zelenilo

1) Linearno zelenilo

U sklopu urbanističke parcele ozelenjavanje prilaznih saobraćajnica, pločnika i trotoara, pješačkih i parking prostora sprovodi se linearnom sadnjom drvorednih sadnica. Obodom parcele drvoredna stabla se sade u pravcu regulacione linije na međusobnom razmaku cca 6m i na 1m od regulacione linije zbog zaštite od gasova i buke. (Uslovi dati pod stavkom I.a.).

2) Vertikalno zelenilo

Zelene površine u okviru zahvata ovog UP mogu se proširiti i obogatiti vertikalnim ozelenjavanjem koje služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima.

3) Krovno zelenilo

Krovno zelenilo podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža i slično. Na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja i vodeći računa o izboru sadnog materijala s obzirom na posebne uslove u kojima bi biljke egzistirale. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm sa propisanom hidroizolacijom i odvodima za površinske vode. Humusni sloj mora biti min. 40-45cm a drenažni sloj-šljunak min. 5-10cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.

3.5.3 IDEJNO RJEŠENJE HOTELSKOG KOMPLEKSA ŽAGER

Satavni dio Urbanističkog projekta Žager je i idejno rješenje hotelskog kompleksa. U sklopu idejnog rješenja za ozelenjavanje je, za sve kategorije, predviđeno ukupne 2.650 m² što zadovoljava propisanu normu od minimalnih 2.000 m² za zelene površine. Procijenjeni iznos investicionog ulaganja u ozelenjavanje je dat aproksimativnim predmjerom i predračunom za ovu urbanističku parcelu:

Aproksimativni predmjer I predračun za plan ozelenjavanja

KATEGORIJA		Površina m ²	Cijena Eur/m ²	Ukupna cijena
Zelene površine javne namjene	<i>Drvored</i>	33m ²	120	3.960,00
	<i>Zeleni pojas</i>	210m ²	10	2.100,00
Zelene površine ograničene namjene	<i>Zelene površine u sklopu hotela</i>	1631m ²	15	24.465,00
	<i>Krovno zelenilo</i>	716m ²	10	7.160,00
	<i>Drvoređi</i>	14m ²	120	1.680,00
	<i>Žive ograde</i>	39m ²	30	1.170,00
	<i>Vertikalno zelenilo</i>	40m ²	30	1.200,00
Ukupno za ozelenjavanje:				41.735,00 eura

Na urb. parceli UP 2 I pored opšteg uslova o maksimalnom očuvanju kvalitetnog zelenila, izvjestan broj vrijednih stabala mora biti ukonjeno na račun planirane izgradnje. U pitanju su stari četinari (Oznake C2,C3,C13,C11,C16 u planu) koji slabo podnose presađivanje zbog oštećenja korjenovog sistema pa se predlaže nadomještanje novoposađenim stablašicama koje će imati dovoljnu visinu I razgranat habitus (visine min 4-5m) Za četinare C20 I C21 koji ulaze u pješačku zonu predlaže se njihovo zadržavanje ostavljanjem dovoljno velikih otvora u pločniku. Za presađivanje se predlaže stablo masline L4 jer masline odlično podnose izmještanje na novu lokaciju. Sva ostala vrijedna stara stabla iz date tabele taksacije I procjene boniteta treba sačuvati I uklopiti u novoprojektovano ozelenjavanje.

U zoni duž obale, koja je uređena kao kolsko- pješački saobraćajnica I javno kupalište, planira se zeleni koridor od drvorednih sadnica, koji treba da čini dio buduće kontinualne pešačke -kolske linije duž čitave obale Morskog dobra. Za tu namjenu potrebno je očuvati postojeće vrijedne masive zelenila.

U sklopu bazena arhitekta je predvidio zelenu površinu koju bi trebalo riješiti sadnjom soliterne sadnice dovoljne visine (npr. palme) da to mjesto postane fokalna tačka za sve vizure sa terasa bazena i hotelskih soba.

3.5.4. PREDLOG BILJNIH VRSTA

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

a/Drvoredne sadnice, stablašice I soliteri:

Cedrus sp., Cupressus sp., Acacia sp., Quercus ilex, Pinus pinea, Pinus maritima, Magnolia sp., Olea europaea, Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pittosporum tobira, Albizia julibrissin, Agrumi, Melia azedarach,

b/Palme, dracene, juke i kaktusi:

Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix sp., Washingtonia sp., Butia sp., Dracena sp., Cordylina sp., Agava sp., Yucca sp., Dasylyrion sp.,

c/ Žbunje:

Polygala myrtifolia, Callistemon sp., Grevillea sp., Nerium oleander, Photinia sp.,
Camelia sp., Pittosporum sp., Myrtus sp., Teucrium fruticans, Tamarix sp., Arbutus unedo,
Aucuba japonica, Hydrangea hortensis, Viburnum tinus,

d/Penjačice:

Bougainvillea sp., Tecoma radicans, Rincospermum jasminoides, Wisteria sinensis,
Hedera sp.,.....

e/ Mediteranske perene

Lavandula sp., Rosmarinus sp., Agapanthus africanus, Santolina sp., Cineraria maritima.....

Nabrojane vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog
planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

4. EKONOMSKA ANALIZA SA ELEMENTIMA TRŽIŠNO FINANSIJSKE PROJEKCIJE

Svrha i razlozi izrade Ekonomske analize

Lokacija Žager nalazi se u naselju Bijela , opština Herceg Novi. Povezanost sa ostalim primorskim gradovima, blizina aerodroma Tivat i Dubrovnik i, prirodne karakteristike uslovi su za razvoj turizma visokog kvaliteta sa cjelogodišnjom ponudom.

Ekonomska analiza lokacije Žager, izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioca, obrađivača UP- Cau centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o. i svih relevantnih činjenica koje su vrijedile u vrijeme izrade ove analize. Ukupna vrijednost investicionih ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta cca 7 222 m² procijenjena je na **11 711 766.35** € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Koncepcija mogućeg projekta lokacije Žager

Vrijednost lokaliteta i odgovornost prema ispunjavanju postavljenih ciljeva uređivanja građevinskog zemljišta, zahtijeva ulaganja u infrastrukturu namijenjenu pružanju široke ponude usluga.

Studijom je predloženo da predmetnu lokaciju treba osmisлити kao turistički kompleks sa 120 ležajeva i pratećim sadržajima, plažama, šetalištem, uslužnim djelatnostima, parkovima, sportskim terenima, površinama za saobraćaj i ostalu infrastrukturu.

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Ocjenjujemo moguća odstupanja do +/- 20% , što je za studije ovog ranga prihvatljivo.

Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje

Red.broj	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% ulaganja
1	saobraćajna infrastruktura	70.000,00	23,28
2	hidrotehnička infrastruktura	58.000,00	19,29
3	elektrotehnička infrastruktura	81.200,00	27,01
4	telekomunikaciona infrastruktura	6.402,00	2,13
5	pejzažna arhitektura	41.375,00	13,76
	ukupno	256.977,00	
	PDV 17%	43.686,09	
	UKUPNO	300.663,09	

Rekapitulacija troškova namjeravanih ulaganja

Predloženo rješenje lokacije, diktira cijene i troškove izradnje, opremanja i uređenja iste. Za izradu projektne dokumentacije, angažovanje nadzornih organa, marketing, koristili smo cijene koje su važeće na našem tržištu u periodu izrade analize. Procjena je izrađena pod pretpostavkama izgradnje cjelokupnog kompleksa (nije uključena kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje) .

1	NAMJENA	BGP		Cijena EUR/m ²	Iznos u EUR
		m ²	%		
1	Građevinski radovi				9.046.000,00
	Hotel T1	8.666,00		1.000,00	8.666.000,00
	Uređeno kupalište U	1.600,00		150,00	240.000,00
	Objekat za pružanje usluga hrane i pića U	200,00		700,00	140.000,00
2	Infrastrukturno opremanje				300.663,09
	Saobraćaj				81.900,00
	Hidrotehničke instalacije				67.860,00
	Elektroenergetika				95.004,00
	Telekomunikaciona infrastruktura				7.490,34
	Pejzažno uređenje				48.408,75
3	Ostali troškovi				1.035.203,26
	Projektno tehnicka dokument.	8.866,00		25,00	221.650,00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.				
	Nadzor	8.866,00		2%	186.933,26
	Naknada za uređ.građev.zemljišta				606.620,00
	Marketing			pausalno	20.000,00
4	Oprema hotela, turističkih vila, restorana	8.866,00		150,00	1.329.900,00
	UKUPNO (1 do 4):				11.711.766,35

Faznost realizacije projekta

Predlaže se kompletno komunalno opremanje prostora prije početka izgradnje hotela. Objekat hotela je jedinstvena prostorno funkcionalna cjelina i ne predviđa se njegova fazna realizacija.

Projektovani finansijski rezultati Hotela

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, restorani, caffe bar, sportski tereni i ostali prateći sadržaji) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Očekuje se da će blizina zdravstvenog centra Igalo, hotela Delfin sa Park-Regionalnim centrom za obuku ronilaca, Kotora i Budve , zatim blizina aerodroma Tivat, konekcija na

novozgrađeni put Risan-Žabljak, značajno dodati vrijednost ovom projektu obezbjeđivanjem raznovrsne ponude i stoga se očekuje da će privući klijente koji su se do sada opredjeljivali za alternativne destinacije u regionu.

Projekcija polazi od pretpostavke da će kompleks biti otvoren tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost..To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.

Kada su u pitanju cijene hotelskih soba, apartmana, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Tip smj.	Br. ležaja	% isk.	Smj.jedinice	Pros.j.cijena	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hotel	120	50	21,600	150	3,240,000.00	3,337,200.00	3,437,316.00	3,540,435.48	3,646,648.54
UKUPNO	120				3,240,000.00	3,337,200.00	3,437,316.00	3,540,435.48	3,646,648.54

Prihodi od hrane i pića

Prihodi po osnovu rada restorana,kafeterija,plažnih barova i restorana,noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hotel							
Vansezona	2,400.00	215	516,000.00	531,480.00	547,424.40	563,847.13	580,762.55
Predsezona	3,600.00	30	108,000.00	111,240.00	114,577.20	118,014.52	121,554.95
Sezona	6,000.00	90	540,000.00	556,200.00	572,886.00	590,072.58	607,774.76
Predsezona	3,600.00	30	108,000.00	111,240.00	114,577.20	118,014.52	121,554.95
UKUPNO			1,272,000	1,310,160.0	1,349,464.80	1,389,948.74	1,431,647.21

Direktni troškovi pića i hrane

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba i inventara su projektovani na cca 5,4 % od ukupnih operativnih prihoda.

Troškovi investicionog održavanja su projektovani na cca 7%.
Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.
Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.
Ostali troškovi (voda, struja, održavanje...) su projektovani na cca 19,64%.

Ostali prihodi

Pored sportsko rekreativnih sadržaja koje će nuditi kompleks, spa centra, sportova na vodi, moguće je organizovati školu jedrenja koja bi kroz iznajmljivanje opreme, časove instruktora i slično, doprinijela povećanju prihoda. Blizina ronilačkog kluba u Bijeloj može privući goste da pohađaju časove ronjenja. Zdravstveni centar Igalo takođe može upotpuniti ponudu svojim medicinsko-terapeutskim tretmanima. Muzički i filmski festivali u Herceg Novom su prepoznatljivi, dani Mimoze, književne večeri, karnevali, fešte vina, ribe, i druge kulturne manifestacije privlače veliki posjetilaca ne samo sa Crnogorskog primorja nego i šire.

Planirani rezultati poslovanja ugostiteljskih sadržaja

Struktura	I godina	%	II godina	III godina	IV godina	V godina
Ukupni poslovni PRIHODI	5.742.000,00	100	5.914.260,00	6.091.687,80	6.274.438,43	6.462.671,59
Prihodi od smjestaja	3.240.000,00	56,43	3.337.200,00	3.437.316,00	3.540.435,48	3.646.648,54
Prihodi od restorana i barova	1.272.000,00	22,15	1.310.160,00	1.349.464,80	1.389.948,74	1.431.647,21
Prihodi spotra i rekreacije	80.000,00	1,39	82.400,00	84.872,00	87.418,16	90.040,70
Prihodi trgovine	450.000,00	7,84	463.500,00	477.405,00	491.727,15	506.478,96
Ostali prihodi(takse, tel...)	700.000,00	12,19	721.000,00	742.630,00	764.908,90	787.856,17
Ukupni TROŠKOVI	2.896.599,00	100,00	2.976.496,97	3.059.641,88	3.146.173,64	3.236.238,47
Troškovi hrane i pića	570.599,00	19,70	587.716,97	605.348,48	623.508,93	642.214,20
Troškovi zaposlenih	636.000,00	21,96	655.080,00	674.732,40	694.974,37	715.823,60
Troškovi telefona	40.000,00	1,38	41.200,00	42.436,00	43.709,08	45.020,35
Održavanje soba	150.000,00	5,18	157.500,00	165.375,00	173.643,75	182.325,94
Amortizacija i inv.održav.	800.000,00	27,62	800.000,00	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Troškovi turističkim agen.	150.000,00	5,18	157.500,00	165.375,00	173.643,75	182.325,94
Ostali rashodi	550.000,00	18,99	577.500,00	606.375,00	636.693,75	668.528,44
BRUTO DOBIT	2.845.401,00		2.937.763,03	3.032.045,92	3.128.264,80	3.226.433,12
Porez na dobit	256.086,09		264.398,67	272.884,13	281.543,83	290.378,98
NETO DOBIT/GUBITAK	2.589.314,91		2.673.364,36	2.759.161,79	2.846.720,97	2.936.054,14
Neto dob./Uk.prihodi	45,09		45,20	45,29	45,37	45,43

Napomena: U planiranju rezultata poslovanja nijesu uključeni troškovi finansiranja putem kredita, koji bi umanjili prihod za oko 10%.

Struktura	2012	2013	2014	I godina	%	II godina	III godina	IV godina	V godina
Ukupni poslovni PRIHODI				5,742,000.00	100	5,914,260.00	6,091,687.80	6,274,438.43	6,462,671.59
Prihodi od smjestaja				3,240,000.00	56.43	3,337,200.00	3,437,316.00	3,540,435.48	3,646,648.54
Prihodi od restorana I barova				1,272,000.00	22.15	1,310,160.00	1,349,464.80	1,389,948.74	1,431,647.21
Prihodi spotra I rekreacije				80,000.00	1.39	82,400.00	84,872.00	87,418.16	90,040.70
Prihodi trgovine				450,000.00	7.84	463,500.00	477,405.00	491,727.15	506,478.96
Ostali prihodi(takse, tel...)				700,000.00	12.19	721,000.00	742,630.00	764,908.90	787,856.17
Ukupni TROŠKOVI	1,500,000.00	8,500,000.00	11,711,766.35	14,512,365.35	100.00	11,647,982.32	8,691,517.80	5,641,101.84	2,494,853.03
Troškovi hrane I pića				570,599.00	3.93	587,716.97	605,348.48	623,508.93	642,214.20
Troškovi zaposlenih				540,000.00	3.72	556,200.00	572,886.00	590,072.58	607,774.76
Troškovi izgradnje	1,500,000.00	7,000,000.00	3,211,766.35	(11,711,766.35)	-80.70				
Troškovi telefona				40,000.00	0.28	41,200.00	42,436.00	43,709.08	45,020.35
Održavanje soba				150,000.00	1.03	157,500.00	165,375.00	173,643.75	182,325.94
Amortizacija i inv.održav.				800,000.00	5.51	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
Troškovi turističkim agen.				150,000.00	1.03	157,500.00	165,375.00	173,643.75	182,325.94
Ostali rashodi				550,000.00	3.79	577,500.00	606,375.00	636,693.75	668,528.44
BRUTO DOBIT		-8,500,000.00	-11,711,766.35	(8,770,365.35)		(5,733,722.32)	(2,599,830.00)	633,336.59	3,967,818.55
Porez na dobit								57,000.29	357,103.67
NETO DOBIT/GUBITAK								576,336.30	3,610,714.88
Neto dob./Uk.prihodi								10.09	61.40

Direktni (finansijski) prihodi Države

Državni direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratni prihodi
 1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište
- Prihodi koji se ostvaruju svake godine
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uredjivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Herceg Novi, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta
- naknade za prethodna ulaganja
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku

Imajući u vidu zoning opštine Herceg Novi, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje a koje padaju na teret Investitora, obračunati su sa slijedećim troškovima:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
1	Hotel	8,666.00	70.00	606,620.00
	UKUPNO	8,666.00		606,620.00

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na sobe u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 211.964,00 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 17%) iznosi 184.822,00 €.

UKUPNO PDV (lgodina): 396.786,00 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini: 264.726,00€.

Prihodi od poreza na lična primanja

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Pros.j.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	50	800,00	480.000,00	43.200,00
2	Sezonci	20	650,00	156.000,00	14.040,00
	UKUPNO:	70		636.000,00	57.240,00

Zaključna ocjena

Na osnovu ekonomsko tržišne analize rađene za potrebe izrade ovog plana, došlo se do zaključka da je lokacija pogodna za izgradnju hotelsko-turističkog kompleksa visoke kategorije sa pratećim servisima, parkova i obalnog šetališta.

Realizacijom planiranog rješenja Crna Gora i lokalna zajednica, prvenstveno, bili bi bogatiji za nešto drugačiji vid turističke ponude.

Analizom predloženog rješenja mišljenja smo da je projekat ekonomski prihvatljiv za realizaciju.

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	606.620,00	45,77
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	396.786,00	29,94
Prihodi od poreza na lična primanja	57.240,00	4,32
Prihodi od poreza na neto dobit	264.726,09	19,97
UKUPNI PRIHODI:	1.325.372,09	100,00

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi kako opštine Herceg Novi , tako i naselja u zahvatu, kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje oko 50 stalno zaposlenih radnika i 20 sezonaca. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za rad hotela će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Osim toga, **društveni doprinos** investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse.

5. ANALITIČKI PODACI

Plan: pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina i urbanistički pokazatelji na nivou zahvata

Za teritoriju cijelog plana od 1.72 ha **planirani urbanistički pokazatelji** su sljedeći:

◆ površina zahvata plana	17 228 m²
◆ površina plana na kopnu	9 875 m ²
◆ površina plana na moru	7 353 m ²
◆ površina obale koja se nasipa	1 600 m ²
◆ površina pod objektima	2 366 m²
◆ površina pod saobraćajnicama (u okviru zahvata plana)	1 200 m²
◆ ukupna BGP objekta	8 866 m²
◆ broj smještajnih jedinica	60
◆ ukupan broj turista, posjetilaca i zaposlenih:	170
turisti/ kreveti	120
broj zaposlenih	50
◆ prosječna gustina na nivou plana tokom sezone	166 turista/ha

urbanistički parametri po parcelama:

urbanistička parcela	Katastarska parcela	Površina urbanističke parcele	Namjena UP	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele	maksimalno dozvoljena izgrađenost parcele
UP 1	1569	6 155 m ²	hotel (T1)	2 166 m²	8 666 m²
UP 2	1569, 1570, 1571, 1572	1 025 m ²	saobraćajnica sa pejzažnim uređenjem javne namjene (PUJ)	/	/
UP3		425 m ²	saobraćajnica	/	/
UP4	1589, 1590, 1591, 1592, 1593	2 270 m ²	uređeno kupalište /sa objektom za pružanje usluga ishrane i pića (U)/	200 m²	200 m²
UKUPNO:		9 875 m ²		2 366 m ²	8 866 m ²

6. LITERATURA

PRAVNI PROPISI:

1. Odluke i programski zadaci 2012;
2. Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata sl.I.CG br 51/08, a u sl.I.CG br. 40/10 objavljene su njegove izmjene i dopune kroz ukaz o proglašenju zakona o unaprijeđenju poslovnog ambijenta;
3. Zakon o strateškoj procjeni uticaja na žvovznu sredinu sl. I. RCG br. 80/05;
4. Zakon o zaštiti prirode sl.I. CG br.51/08 od 22.08.2008.;
5. Zakon o putevima sl.I. RCG br. 42/04 i Zakon o izmjenama i dopunama zakona o putevima sl.I. CG br. 21/09 i 54/09, a u sl.I.CG br. 40/10 objavljene su njegove izmjene i dopune kroz ukaz o proglašenju Zakona o unaprijeđenju poslovnog ambijenta;
6. Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (sl.I. RCG br.31/05).

DOKUMENTACIJA / LITERATURA:

1. Prostorni plan Crne Gore do 2020. Godine (2008);
2. Prostorni plan Opštine Herceg Novi (2009);
3. Generalni urbanistički plan opštine Herceg Novi (1989) sa Izmjenama i dopunama GUP-a u zoni Bijela-Grabi (2009);
4. Prostorni plan područja posebne namjene Morsko dobro (PPPPNMD);
5. Subsektorske studije TURIZAM (SS – AE) 4.6/2 iz Prostornog plana Crne Gore;
6. Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020god – Master plan iz maja 2008 god. (Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine)
7. Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore;
8. Strateški Master plan za upravljanje čvrstim otpadom;