



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-9659/9

Podgorica, 26.12.2025. godine

Danilo Ražnatović

Budva
ul. Dositejeva 38

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj Broj: 06-333/25- 9659/9 od 26.12.2025.godine za građenje novog objekta u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 KO Đurići, Opština Herceg Novi, a u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)

Saglasna:
Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrila:
Nevena Jovović, v.d.generalne direktorice
Direktorat za planiranje prostora

Obradio:
Igor Vujačić

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta;
- Direkciji za inspekcijski nadzor;
- a/a;

1.	Broj: 06-333/25-9659/9 Podgorica, 26.12.2025.godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Danila Ražnatovića izdaje:		
3.	URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske/urbanističke parcele: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve u KO Đurići, Opština Herceg Novi, namjene površine naselja i šumske površine odnosno prema pojedinačnim urbanističko – tehničkim uslovima a koji su sastavni dio plana, osnovna namjena je: površine za stanovanje , a u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br. 076/25)		
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Danilo Ražnatović	
6.	POSTOJEĆE STANJE: Predmetnu lokaciju čine sljedeće katastarske parcele: Prema listu nepokretnosti br. 218 - prepis, katastarska opština Đurići, Opština Herceg Novi: Na katastarskoj parceli 395 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - krš, kamenjar, površine 1400 m2 ; - šume 2. klase, površine 180 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/1 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - nekategorisani putevi, površine 1300 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/2 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 11 270 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/3 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 2538 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/4 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 1505 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/5 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 4196 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/6 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 906 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/7 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 1811 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/8 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 2938 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/9 je evidentirano sljedeće, način korišćenja: - šume 3. klase, površine 562 m2 ; Na katastarskoj parceli 400/10 je evidentirano sljedeće, način korišćenja:		

- šume 3. klase, **površine 1911 m²**;

Na katastarskoj parceli 400/11 je evidentirano sljedeće, način korišćenja:

- šume 3. klase, **površine 1112 m²**;

Na katastarskoj parceli 400/12 je evidentirano sljedeće, način korišćenja:

- šume 3. klase, **površine 1696 m²**;

Na katastarskoj parceli 400/13 je evidentirano sljedeće, način korišćenja:

- šume 3. klase, **površine 1053 m²**;

Na katastarskoj parceli 405/3 je evidentirano sljedeće, način korišćenja:

- šume 3. klase, **površine 13151 m²**;

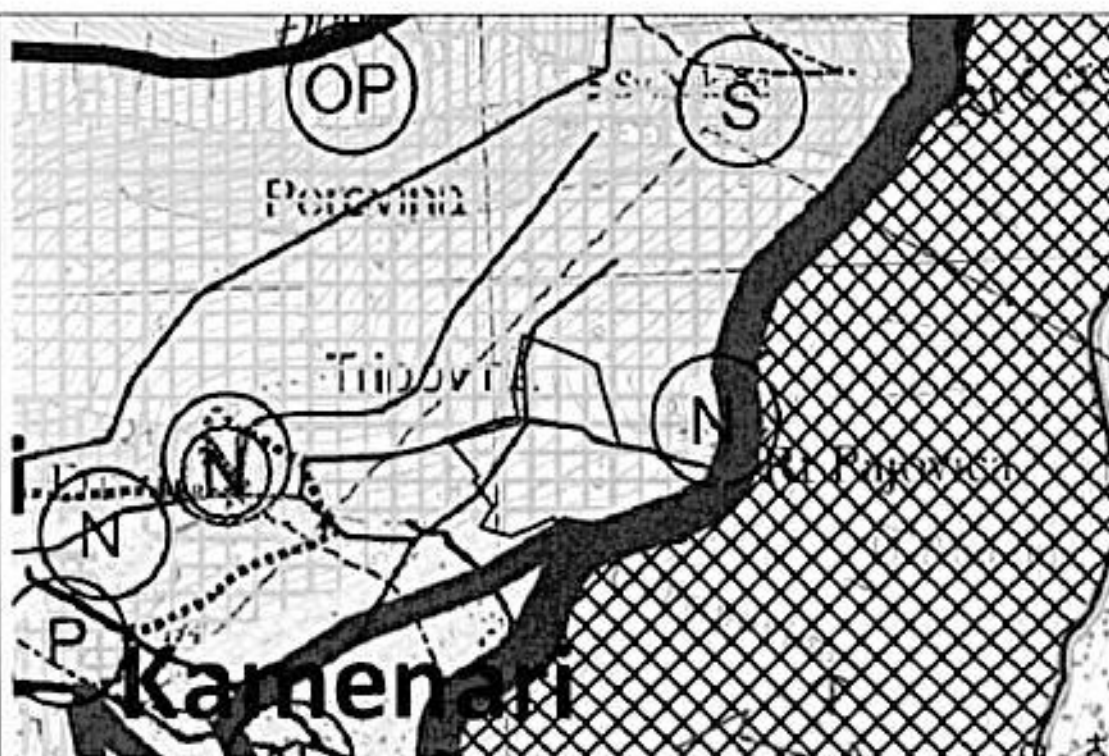
Na katastarskoj parceli 431 je evidentirano sljedeće, način korišćenja:

- šume 3. klase, **površine 2896 m²**;

Lokacija je ukupne površine: cca **50 425m²**



Slika1 – Preklap DKP-a sa ortofotom iz 2018.god



Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br. 076/25), grafički prilog br.06a „Postojeća namjena površina“, predmetni prostor ima definisanu postojeću namjenu i to: **površine naselja i šumske površine**

Ukoliko se planira rušenje/uklanjanje postojećih objekata, neophodno je uraditi Elaborat odnosno projekat o uklanjanju objekata a u skladu sa članom 68, 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 19/2025 i 92/2025) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25).

7. PLANIRANO STANJE

7.1 Namjena

Kako je definisano u poglavlju 9.9 Uputstvo za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, isto je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima **i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara**. Teritorije kulturnih dobara određene su grafički.

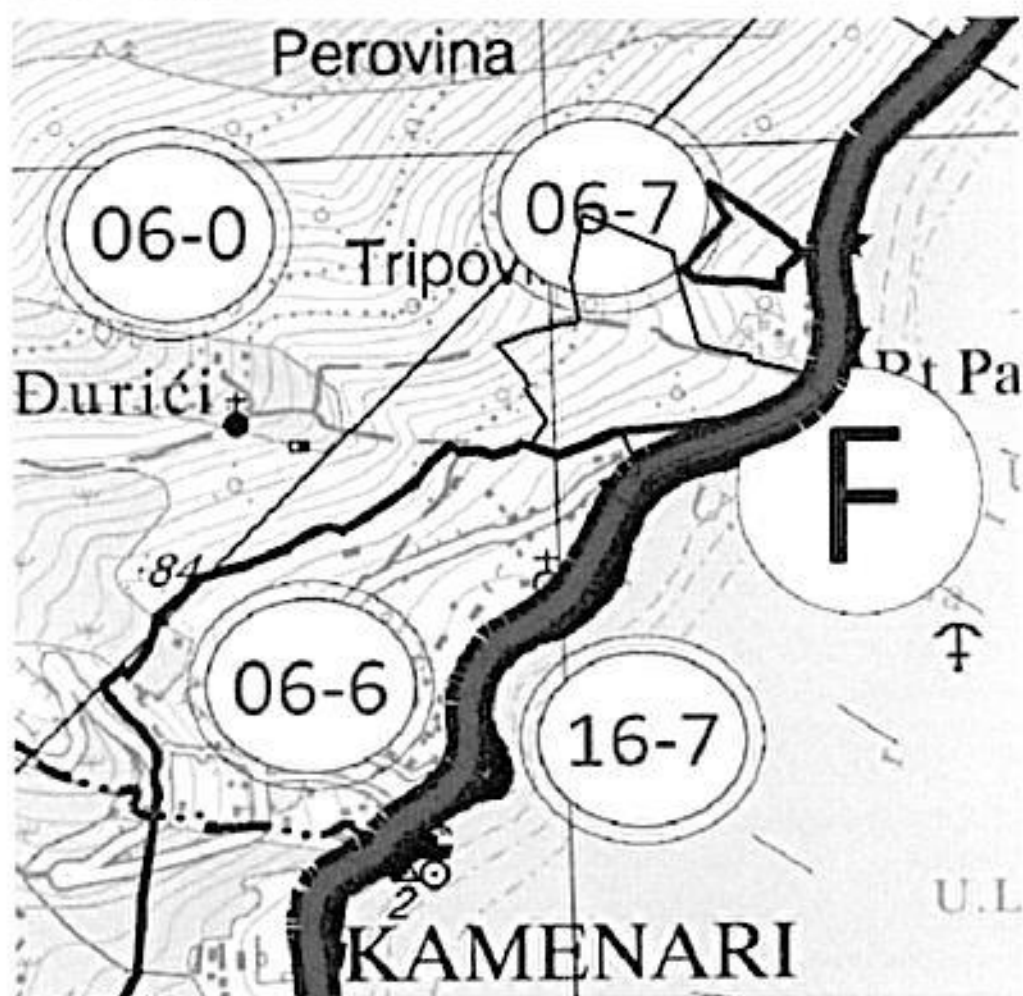
Takođe u poglavlju 9, knjiga 2 – urbanističko – tehnički uslovi se formiraju na osnovu planskih smjernica i "slike grada", određene prema lokalnim ambijentalnim osobinama i planskom konceptu koji je definisan PUP-om. **Ovim planom predviđa se direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana.**

Namjene površina u zoni Morskog dobra date ovim planom ne mogu imati direktnu primjenu. Namjene u zoni Morskog dobra su definisane Prostornim planom posebne namjene za Obalno područje CG na osnovu kojeg se rade detaljne razrade;

- Definisanje lokacije

Utvrdjuje se da li se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL) ili GURa, kao i to da li je u urbanom, periurbanom ili ruralnom području.

Uvidom u grafički prilog br.03a, „Važeća planska dokumentacija sa planskim jedinicama“, predmetna lokacija se ne nalazi u obuhvatu važećih regulacionih planova • planskih dokumenata. (DUP, UP,DSL,LSL) ili GUR-a.

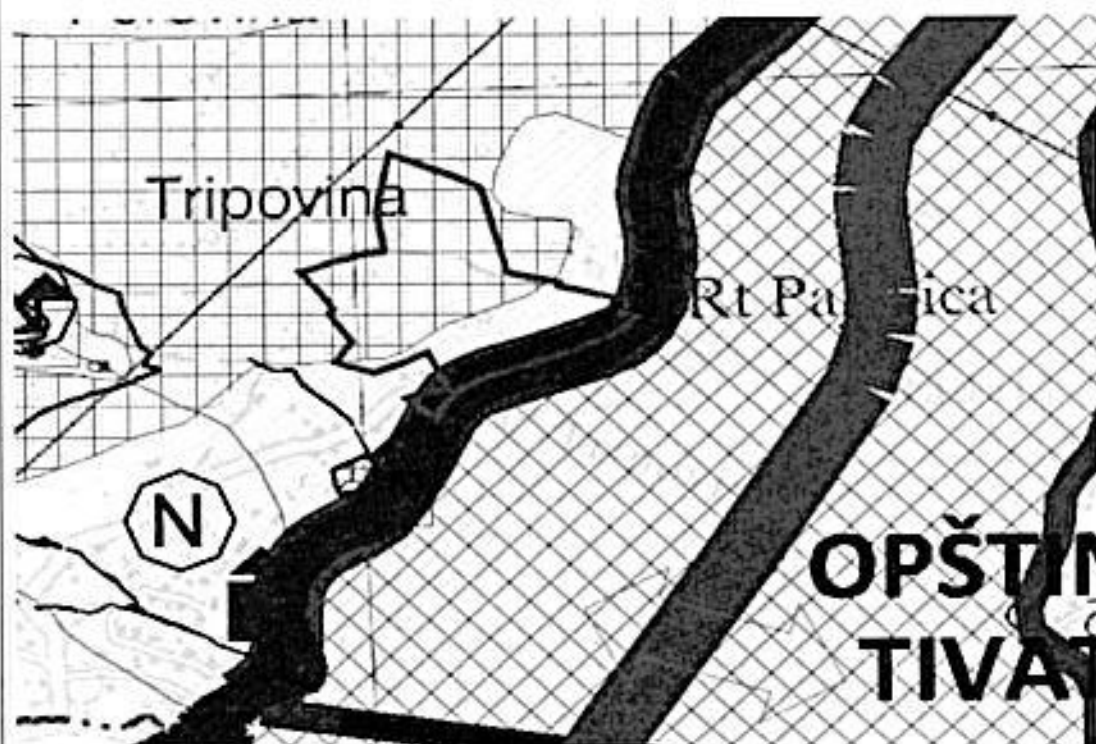


Uvidom u grafički prilog br.02, „Karakteristike urbaniteta“, predmetna lokacija se nalazi dijelom u obuhvatu periurbanog područja i ruralnog područja.



- Namjena

Ako se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL), namjena se utvrđuje na osnovu tog plana, ukoliko GURom/PUPom nije drugačije određeno, u kojem slučaju se utvrđuje namjena prema PUPu/GURu.



POVRŠINE NASELJA



POVRŠINE ŠUMA

Uvidom u grafički prilog br.01 „Planirana namjena prostora“, PUP HN, izmjene i dopune, namjena predmetne lokacije je površine naselja i površine šuma.

Namjena objekta za lokacije unutar površina naselja koje nisu u zahvatu GURa ili nekog regulacionog plana, utvrđuje se na osnovu iskaza u zahtjevu podnosioca koji može sadržati sve kategorije namjena, osim onih koje imaju negativan uticaj na životnu sredinu (industrija ili poljoprivreda) što se dokazuje odgovarajućom procjenom.

Takođe kako se radi o izdvojenim lokacijama a za koje su u knjizi 5 definisani urbanističko – tehnički uslovi i smjernice, odnosno dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu ovog plana za izdvojena područja i lokacije koji su dati osnovnim PUPom, ali nisu realizovani. Za ova izdvojena područja i lokacije ne primjenjuju se opšta pravila i smjernice PUP-a, već su sve smjernice definisane u urbanističko-tehničkim uslovima ovog poglavlja.

Ovdje datim uslovima određeni su, prvenstveno, uslovi karakteristični za predmetnu lokaciju, koji su dopuna opštim uslovima datim u poglavlju 9. **SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA.**

Na osnovu zakona, za objekte koji se nalaze unutar Područja na listi svjetske baštine (Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotor na listi UNESCO-a) kao i njegove zaštićene okoline ili u zonama drugih kulturnih dobara i njihovih zaštićenih okolina, osim ovih uslova, neophodni su i uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

	Uređenje zelenih površina vrši se na osnovu opštih uslova, ako za predmetnu lokaciju nije drugačije utvrđeno, a za zone zaštite prirodne i kulturne baštine, koristiti smjernice iz Studije zaštite kulturnih dobara OHN, sa posebnim osvrtom na sprječavanje vizuelnog zagađenja graditeljske baštine. Prema navedenom predmetna lokacija je označena kao: LOKACIJE E: PRIOBALNA NASELJA I ZALEĐE, odnosno Lokacija E2 LOKACIJA E2: K.P. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 342 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 KO ĐURIĆI (Imanje Tripovina/Kamenari) Namjena parcela, odnosno lokacije - Površine za STANOVANJE
7.2	Pravila parcelacije
	Lokaciju čine katastarske parcele br. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 sve K.O. Đurići, Herceg Novi; Predlaže se preparcelacija shodno urbanističko-arhitektonskom rješenju. U skladu sa poglavljem 9.4.1. OPŠTA URBANISTIČKA I ARHITEKTONSKA PRAVILA ZA PROSTORNU ORGANIZACIJU, UREĐENJE I GRAĐENJE NASELJA definisano je sljedeće: *Za potrebe sprovođenja ovog planskog dokumenta, izmijenjena su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja koja uvažavaju zakonsku regulativu i specifičnosti prostora Opštine Herceg Novi. Takođe, prilikom definisanja opštih i posebnih urbanističkih pravila, u cilju obezbjeđenja kvalitetnih rješenja prostorne organizacije, uređenja i građenja, kao i kontinuiteta urbanističke „misli“ na prostoru Opštine, gdje god je prepoznata svrsishodnost, uvažavana su i adekvatna pravila naslijeđenih planskih dokumenata, PPPNOPCG, odnosno, srodnih ili nadređenih dokumenata koji su u vezi sa ovim Planom. Svi pojmovi i pravila dati PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ovdje se podrazumijevaju i neće se posebno navoditi. <u>S obzirom da se ovim planom predviđa direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana.</u> Ovi urbanističko-tehnički uslovi i pravila, ujedno čine i osnovu – polazište za izradu budućih detaljnih razrada ovog plana. Urbanističko – tehnički uslovi se izdaju za Lokaciju koju čine više katastarskih/urbanističkih parcela. • Uslovi za formiranje urbanističke parcele Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

	a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata. Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se rješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.). Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovladavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela, ali i u zavisnosti od značaja objekta a, što se tiče oblikovanja - od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana. Za neizgrađene katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta). Za katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama na kojima se nalaze postojeći objekti, kao i za sve druge katastarske parcele sa postojećim objektima, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu). Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je u obavezi da uradi elaborat o rušenju/uklanjanju objekta, ukoliko je ista planirana investiciona aktivnost.
7.3	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	U svemu definisane skicom u prilogu odnosno posebnim urbanističkim uslovima za lokaciju definisanu kao E2, knjiga 5. U poglavlju 9.4.2 definisani su uslovi i pravila građenja na urbanističkoj parceli U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi:

Jedan osnovni objekat (izuzev za komplekse kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, **poslovni ili stambeni kompleksi ili cjeline**, kompleksi objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, ili ako je u pitanju postojeće stanje kojim su objekti na parceli funkcionalno ili vlasnički vezani.);

Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Parametri objekta

Indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i maksimalna BRGP zavise od namjene objekta i urbaniteta lokacije. Ako se na urbanističkoj parceli predviđa više objekata, maksimalna BRGPna parceli je srazmjerna broju objekata = broj objekata x BRGP jednog objekta. Za stambene i stambeno-poslovne objekte (mješovite namjene) parametri se utvrđuju ovim planom, dok se za ostale namjene utvrđuju funkcionalnim normativima propisanim za svaku pojedinačnu namjenu. Funkcionalni normativi dati su posebnim pravilnicima ili u stručnoj literaturi i ne treba ih navoditi u UTU, već samo uputiti projektanta na njih.

Osnovni elementi urbanističke regulacije

Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su:

- Regulaciona linija;
- Građevinska linija;
- Vertikalni gabarit (visinska regulacija);
- Nivelacija.

Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja:

Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela (ili katastarskih, ako urbanistička parcela nije formirana) se poklapaju sa regulacionom linijom. Ukoliko to nameće zatečeno stanje, gdje nisu definisani zaštitni pojasevi saobraćajnica, moгуće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice, a u posebnim okolnostima i na drugi način. Saobraćajni koridori su definisani pravilima i grafički simboli saobraćajnica ne predstavljaju širinu koridora. Izuzetno, uz predlog brze saobraćajnice koridor je vanjabilan i određen je grafički.

Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat. Ukoliko to „slika grada“ zahtijeva građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi.

Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Zavisno od „slike grada“ mogu definisati sve tri navedene građevinske linije, a obavezno se prikazuje građevinska linija GL 1 grafički ili numerički ili integralno.

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

Ukoliko „slikom grada“ nije drugačije određeno, za novogradnju, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti **minimum 5,0m** (izuzev ako je R.L. osovina saobraćajnice, kada je udaljenost **minimum 9,0m**). Predlaže se projektantu da, gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m ukoliko na susjednoj parceli nema, ili se ne planira objekat.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

Udaljenost od bočnih granica parcele može biti i manja od navedenih pravila ukoliko to vlasnici jedan drugom dozvole.

Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću ili maksimalnom dozvoljenom visinom objekta a gdje je to moguće i jednim i drugim parametrom.

Prilikom interpolacije objekata, poželjno je propisati i dodatni parametar visinske regulacije – *visinu vijenca objekta* (opisno ili numerički).

Maksimalna spratnost objekta je zbir dozvoljenih podzemnih i nadzemnih etaža objekta.

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje).

U strukturi etaža, podrum i suteran mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta. Unutar svake etaže može postojati galerija koja pripada toj etaži ako ne pokriva više od polovine površine etaže. Ako galerija pokriva više od polovine površine etaže, tretira se kao posebna etaža. „Mansarda“ je sinonim za potkrovlje kao stambeni prostor, a tavan je nestambeni prostor i ne računa se kao etaža. Gabarit podruma može izlaziti iznad kote uređenog terena uz glavnu fasadu do max 1,0 m.

Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca - za ravne krovove, tj. sljemena objekta za kose krovove.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i određuje se prema postojećim susjednim objektima ili prema „slici grada“.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara. Takođe je dozvoljeno projektovanje i prostorija za izlaz na ravan (prohodan) krov sa potrebnim sadržajima za korišćenje krova.

Objekti na terenu u nagibu:

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini. Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima (ako je planom iskazana).

Nivelacija

Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena. Preporučuje se da se nivelacija u okviru uređenja terena vrši terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeka i nasipe oko saobraćajnica.

Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (li), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožava osunčanost susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na nagnutim terenima, ako ne postoji objekat na gornjoj parceli, objekat na donjoj parceli se projektuje u okviru površine građenja oivičene građevinskim linijama.

Ako se, na parceli, iznad parcele na kojoj se projektuje objekat, nalazi postojeći objekat, onda odstojanje donjeg objekta mora biti toliko da 22. Decembra u podne, sjenka donjeg objekta ne pokriva prozore najniže stambene etaže gornjeg objekta, što se mora prikazati u idejnom rješenju i odobriti od strane glavnog gradskog arhitekta. Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda sa gornje strane.

Uslovi za parkiranje na lokacijama:

Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

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

Procedura izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

8.	Preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko – tehnoloških i drugih nesreća
	Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda <u>Kontrola i smanjenje rizika</u> <u>Zaštita od poplava</u> zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektivama. Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka. <u>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta</u>, nažalost, rješava se akutno. <u>Zaštita rizika od požara i eksplozija</u> obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja. Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja. Obavezna je izrada planova zaštite od požara šumskih kompleksa. Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje radi, stanuje ili boravi veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.); Na rizik od požara primarni je uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature, itd.). <u>Mjere zaštite od požara</u> U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Zaštita od seizmičkog rizika

Seizmički hazard teritorije Crne Gore determinišu brojna autohtona seizmogeno žarišta, ali i veći broj uticajnih seizmogenih zona cijelog zapadnog dijela Balkana, posebno sa prostora jugoistočne Hrvatske, istočne Hercegovine.

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, na prostoru Opština Herceg-Novi spada u zonu, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni po (EMS981);

Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok stepen seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine.

Opšte je poznata činjenica da pri dinamičkom dejstvu zemljotresa na objekat, nastaje interakcija između tla i temeljne konstrukcije, a time i objekta. Ponašanje objekta u dinamičkim uslovima, pored konstruktivnih karakteristika samog objekta, bitno zavisi i od vrste tla na kojem je objekat fundiran, odnosno od geotehničkih i amplifikacionih karakteristika tla i karakteristika temelja objekta. Iz tih razloga, konstruktivni sistem objekta treba da bude prilagođen konkretnom tlu na lokaciji, odnosno da obezbijedi da odgovor objekta u uslovima dejstva snažnih zemljotresa, bude prilagođen i kompleksnom spektralnom sastavu oscilacija tla koja nastaju pri dejstvu seizmičkih sila.

Sve zone koje su na Karti seizmičke mikroneonizacije označene indeksom „N“ (zone nepovoljne za urbanizaciju) treba izbjegavati za izgradnju, s obzirom na dinamičku nestabilnost, kao i vrlo slabe karakteristike nosivosti tih dijelova terena. U procesu planiranja i projektovanja neophodno je respektovati utvrđene očekivane maksimalne vrijednosti ubrzanja tla (u opsegu između 0.325

do 0.650 od Zemljinog ubrzanja g) kao što je to navedeno u Tematskoj svesci 4 (Geološke, geotehničke, hidrološke, hidrogeološke i seizmičke karakteristike i ograničenja).

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost 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.

Teritorija Opštine Herceg-Novi izložena je znatnom seizmičkom hazardu. Prostorni raspored materijalnih dobara i stanovništva, u okviru teritorije opštine, sasvim je suprotan distribuciji seizmičkog hazarda. Primorski dio sa svojim turističkim razvojem je najgušće naseljen, tu je ostvarena visoka koncentracija stanovništva, industrijskih i drugih privrednih, društvenih i kulturnih aktivnosti. Stoga se može zaključiti da postojeća struktura organizacije uređenja i korišćenja prostora opštine utiče na povećanje seizmičkog rizika, bez obzira na specifičnu otpornost konkretnih objekata na seizmičke uticaje. Nasuprot ovome, izostala su sva studijska, terenska i laboratorijska istraživanja i ispitivanja, koja bi omogućila potpunije i svestranije definisanje seizmičkog rizika, na osnovu čega bi se stvorili uslovi za definisanje njegovog prihvatljivog nivoa a time i kontrola upravljanja istim.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone

Za višespratnice, objekte sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

Ključni dokument za ocjenu uslova građenja je Karta pogodnosti terena za urbanizaciju, na kojoj je prikazano zoniranje terena prema uslovima građenja, na osnovu sljedećih pet kriterijuma: nagib površine terena, dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode, stabilnost terena, nosivost terena i seizmičnost.

U čvrstim karbonatnim stijenskim masama (krečnjaci, dolomiti, kompleksi krečnjaka i laporaca sa rožncima) nosivost terena praktično nije upitna, osim za specifične objekte sa ekstremno velikim opterećenjima. Tereni izgrađeni od ovih stijenskih masa su po pravilu stabilni, sa izuzetkom strmih odsjeka u zoni čela tektonskih navlaka, gdje, u slučaju radova, može doći do aktiviranja odrona. Nivoi podzemnih voda su najčešće duboki, osim u blizini erozionih baza (neposredna priobalna područja, zone uz površinske vodotoke i sl.). Pri dubokim zasjecanjima mora se obezbijediti stabilnost kosina, koja dominantno zavisi od orijentacije i karakteristika mehaničkih diskontinuiteta u stijenskoj masi. Rijetko se dešava, ali se ne može isključiti, pojava podzemnih karstnih šupljina, plitko ispod površine terena, što treba biti definisano prije početka gradnje, pogotovo kod objekata velikog specifičnog opterećenja, gdje bi moglo doći do proloma nadsloja iznad karstne šupljine.

U terenima koje izgrađuju flišni sedimentni kompleksi, ako nijesu prekriveni debljim kvartarnim nevezanim i poluvezanim naslagama, i ako nemaju debelu zonu površinske degradacije, uslovi

građenja su slični kao i u čvrstim karbonatnim stjenama. Ako je zona površinske degradacije stijenskog masiva prisutna, uslovi iskopa temeljnih jama mogu biti znatno otežani, pa je, u nekim slučajevima, neophodna i zaštita njihovih kosina. Kosine trajnog karaktera (usjeci saobraćajnica i sl.) moraju se rješavati, svaki slučaj za sebe.

U terenima izgrađenim od poluvezanih, glinovitih naslaga (eluvijalne, deluvijalne i proluvijalne naslage) koje su najčešće deponovane preko fliša, uslovi građenja, u velikoj mjeri zavise od debljine tih naslaga. Ako im je debljina manja od 2 m one se najčešće i ne izdvajaju i ne prikazuju na karti, iz razloga što svaki problem koji bi se, zbog njihovog prisustva pojavio, može biti relativno lako eliminisan odgovarajućim tehničkim mjerama. Međutim, kada su veće debljine, u njima se često javljaju klizišta, problemi sa podzemnim vodama i dr. Može se reći, da su praktično sva klizišta, na teritoriji opštine, formirana u ovim naslagama.

Kada su u pitanju nestabilni ili potencijalno nestabilni tereni, svaka gradnja je skopčana sa nizom ograničenja i obaveznim prilagođavanjem tehničkih rješenja uslovima stabilnosti terena. Ovo podrazumjeva da lokacija na kojoj se planira gradnja, mora prethodno biti detaljno istraжена u geotehničkom smislu. To znači da, prije svega, mora biti pouzdano utvrđena stvarna ili potencijalna dubina klizanja, karakteristike materijala koji klizi i njegove podloge, te stanje podzemnih voda, uključujući, način njihovog prihranjivanja i mogućnost dreniranja.

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita prostora na području PUP-a je bazirana na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih.

Mjere zaštite na radu

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

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Zaštita od plimnog talasa

Ovaj prirodni fenomen se rijetko javlja u Bokokotorskom zalivu, u intervalima od decenije i više, ali bi njegove posljedice mogle izazvati znatna oštećenja na objektima. Osim poplavlivanja prizemnih i suterenskih etaža objekata na obali, može doći do zatvaranja kanalske mreže otpadnih voda, oštećenja obalnih zidova, "podlokavanja" cesta, naročito onih koje su građene na nasutim terenima.

Zaštita od jakih vjetrova

Jaki vetrovi mogu da pričinu veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju

	objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama.
9.	Uslovi i mjere zaštite životne sredine
	Klima Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišniji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana. Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi. Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova. Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more". Vazduh Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste. Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz frekventne saobraćajnice, usljed smanjene brzine kretanja automobila, u relativno kratkim periodima i nepovoljnim meteo uslovima.

	Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine na ovom prostoru. Praćenje kvaliteta vazduha na području Herceg Novog vrši JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore u okviru godišnjih Programa kontrole kvaliteta vazduha Crne Gore. Na osnovu uzorkovanja vazduha na sadržaj dima i sumpordioksida (SO₂) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog. Zemljište Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inspekcija vršio ispitivanja zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama. Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i opasni otpad iz domaćinstava (baterije, sijalice, razna ulja, hemikalije i dr). S tim u vezi je i uočeno značajno povećanje Nikla i Hroma na lokaciji deponije na Dugunji. Nadzemne vode Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl. list CG- opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
10.	Uslovi za pejzažno oblikovanje Na osnovu studije "Mapiranje predjela Crne Gore", prostor Opštine Herceg Novi se nalazi u zahvatu dva regiona: primorskog i kraškog. Ovi regioni se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou. Na regionalnom nivou, za područje Opštine Herceg Novi, značajni su za Primorski region - 1.1 predjeli hercegnovskog područja, 1.2 predjeli Bokokotorskog zaliva i 1.3. predjeli područja Luštica, a za Kraški region - Planinski predjeli Orjena



- 1.2. predjeli bokokotorskog zaliva
- 1.2.3. brdoviti predjeli morinjskog područja
- 1.2.4. priobalni predjeli Kumbora i Đenovića

Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije, korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski i aktuelni uticaji, kreiraju karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele.

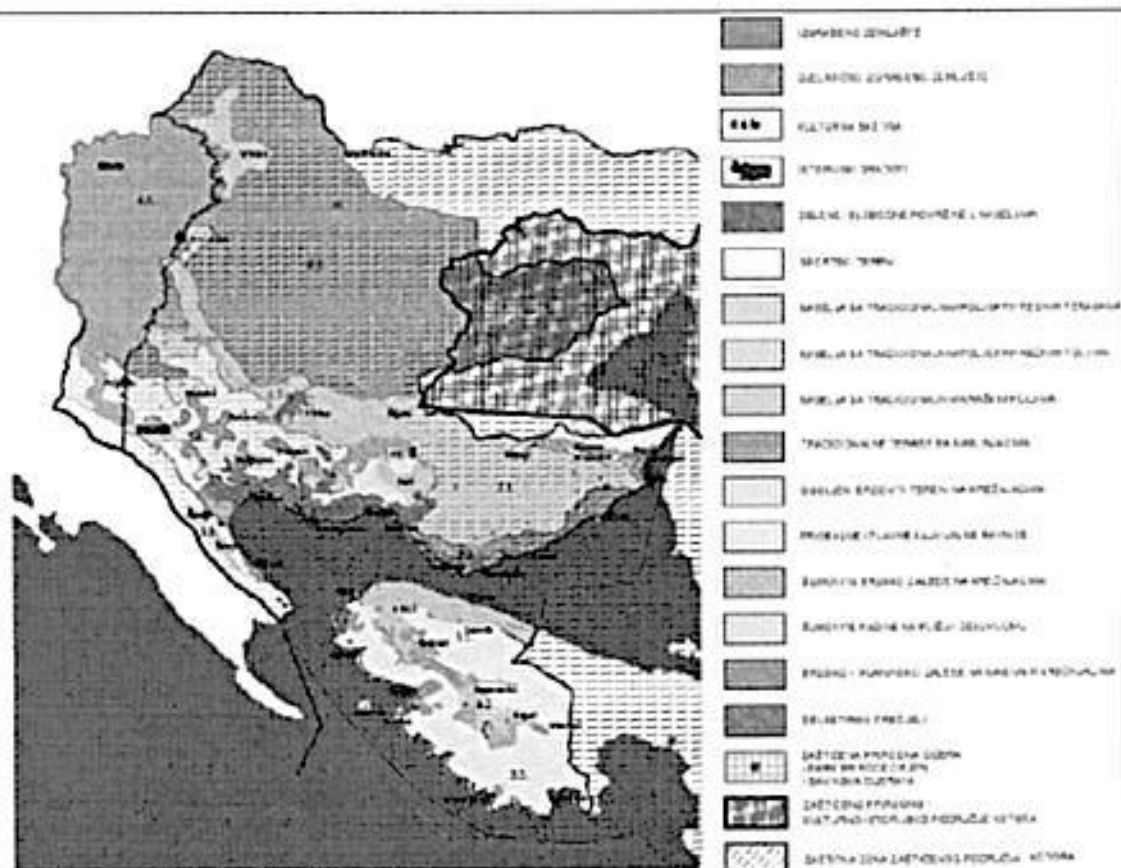
Karakterizacija obuhvata identifikaciju područja različitog karaktera, njihovu klasifikaciju i kartiranje kao i opis njihovog karaktera. Fokus je na odgovoru šta jedno područje čini različitim od drugog.

Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa

opisom i identifikacijom ključnih karakteristika.

- **Područja karaktera predjela** su jedinstvena geografska područja-predione cjeline koja imaju svoj individualni karakter i identitet. Kada se procjena predjela bavi područjima karaktera predjela ona daje realni duh, smisao identiteta i posebnosti prostora
- **Tipovi predjela** se većinom baziraju na prirodnim karakteristikama i ponavljaju se u prostoru, npr. imaju sličnu geološku podlogu, topografiju, hidrologiju, vegetaciju i matricu naselja i sl. To ne znači da su sva ova područja identična već da postoje zajedničke šeme koje se mogu uočiti i na karti i na terenu. Prisustvo većeg broja tipova ukazuje na veću raznovrsnost predjela.

Na području dva prediona regiona (Primorskog i Kraškog) u hercegovačkoj opštini prepoznaju se nekoliko tipova karaktera predjela koji izgrađuju područja karaktera predjela. Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju u manje više sličnoj formi i obliku su: **primorski grebeni i stjenovite obale, brdsko -planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, šumovite padine na flišu i deluvijumu, , tradicionalne terase sa maslinjacima, priobalne i plavne aluvijalne ravnice, močvarno zemljište (močvare, solila, solana), plaže (pješčane, šljunkovite, betonske), ostrva (Mamula, Gospa), izgrađeno zemljište (gradska naselja, industrijske zone, skladišna i servisna područja), djelimično izgrađeno zemljište - semiurbana naselja (zbijenog i razbijenog tipa), naselja na tradicionalnim poljoprivrednim poljima, naselja sa tradicionalnim terasama i devastirana područja (kamenolomi, deponije), niži i viši planinski predjeli, kraška polja (Vrbanj, Kruševica, Ubli), izgrađeni predjeli (ruralna naselja) i visokoplaninski tip predjela sa istaknutim planinskim vrhovima.**



Slika 54: Tipologija predjela Opštine Herceg Novi

U okviru ovih tipova karaktera predjela kao predioni elementi uočavaju se **šume, livade i pašnjaci, ogoljeni krševiti tereni, poljoprivredna polja, maslinjaci na terasama, devastirana područja** i sl.

Takođe u karti ranjivosti predjela, za navedenu lokaciju je konstatovana visoka ranjivost predjela.

Cilj zaštite predjela jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i predionog diverziteta. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja, tj prirodno i kulturno naslijeđe. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Zaštita predjela treba da se bazira na :

- Očuvanju autohtonog predjela i zaštiti prirodne vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- Povezanosti prirodne i kulturne baštine
- Formiranje novih zaštićenih područja ne ugrožava razvojne mogućnosti Opštine, ali se ustanovljavaju odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.
- Sanaciji devastiranih područja, koji predstavljaju probleme u prostoru a mogu da potencijal za razvoj
- Mjere zaštite reljefa i vegetacije podrazumijevaju projektovanje, građenje i uređenje prostora skromnim i pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova.
- Racionalnom korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maskimalno očuvanje vrijednih predjela
- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;

- Umanjenju negativnih uticaja urbanog razvoja na predjele, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;

Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).



Za potrebe izrade ovog plana urađen je Plan predjela opštine Herceg Novi. U skladu sa zakonskom regulativom Plan predjela je obavezni dio u primjeni PUP-a.

Minimalno 50% dijela parcele koje nije pokriveno objektom mora biti zelenilo, prema preporukama datim u planu. Izuzetak su zatečena postojeća stanja gdje to nije moguće provesti.

Ostali objekti uređenja terena:

Nastrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa **20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.**

Parterno uređenje terena:

- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- **Za sve lokacije/urb.parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;**
- popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).

	odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija); Opšti uslovi za uređenje parcele Potporni i ogradni zidovi: - teren oko objekta, 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 objekata; - dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili vertikalno ozelenjavanje vidljivih površina. - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima; - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, ograde sa metalnim šljancima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije; - Ograde parcela, na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Otvoreni bazeni: Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.
11.	Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline
	Dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno istorijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.



Predmetna lokacija se nalazi u neposrednom kontaktu lokacija sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

ZONA DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA ISPRED BROJČANE OZNAKE NA MAPI IMAJU SLOVNU OZNAKU "p"

67. Stari Đurići (graditeljska cjelina od dvije grupacije duž obalnog puta)

12. Uslovi za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.41/25).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbjediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

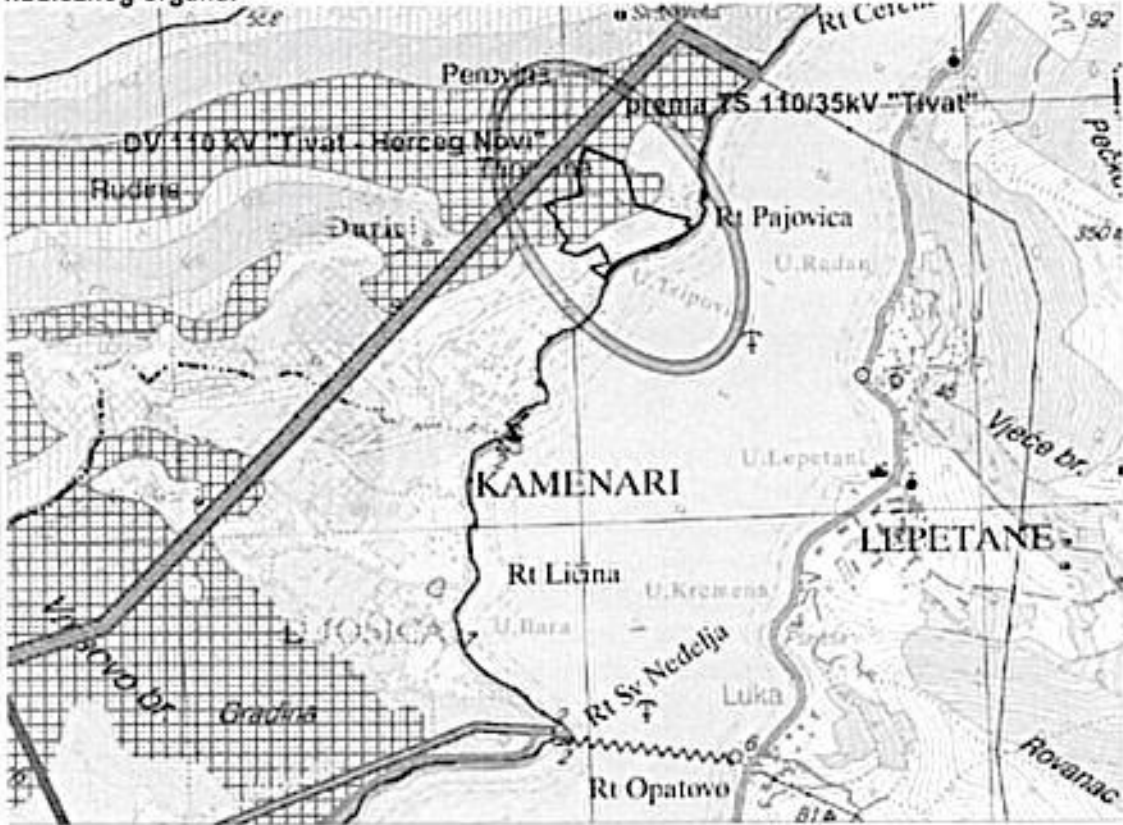
Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

13. Uslovi za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata

Opšti uslovi za izgradnju pomoćnih objekata na parceli:

Pomoćni objekti tipa 1 koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portimice, objekti za naplatu i sl.) grade se na urbanističkoj se prema opštinskoj Odluci.

14.	Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja
	/
15.	Uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	Mogućnost faznog građenja objekta
	U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedenoj lokaciji.
17.	Uslovi za priključenje na infrastrukturu
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me Prema grafičkom prilogu br. 05 - Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. 

17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br.04 – Hidrotehnička infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. 
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Prema grafičkom prilogu br.03 – Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa.

	
17.4	Uklanjanje komunalnog otpada Prema uslovima nadležnog organa.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture Prema grafičkom prilogu br.06 – Planirano stanje: Elektronska komunikaciona infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.

	
18.	Potreba izrade geodetskih, geoloških (geotehničkih, inženjersko – geoloških, hidroloških, geomehaničkih i seizmičkih) podloga kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja
	Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaboraat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaboraat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	Potreba izrade urbanističkog projekta
	/

20.	Urbanistički parametri	
	Oznaka urbanističke parcele	KP 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve u KO Đurići
	Površina urbanističke parcele (m ²)	50 425m ²
	Indeks zauzetosti	• Zona A1, Max. Iz= 0,7; • Zona A2, Max. Iz= 0,5; • Zona B, Max. Iz= 0,5 ili 0,4 u zavisnosti od urbanističko arhitektonskog koncepta; • Zona C, Max. Iz= 0,4; U neoznačenim dijelovima lokacije (na skici) nije moguća gradnja
	Indeks izgrađenosti	/
	Max. bruto razvijena građevinska površina (max BRGP (m ²)) po objektu	/
	Spratnost objekta	Na parceli su definisane četiri zone u kojima je predviđena spratnost po zonama: • Zona A1, max spratnost P+2, S+P+1; moguća podrumaska etaža ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju; • Zona A2, max spratnost P+1, S+P za 50% objekata i P+1+Pk, S+P+Pk (nadzidak max 80cm) za 50% objekata, moguća podrumaska etaža ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju; • Zona B, preuzima karakteristike zone A2 ili C u zavisnosti od urbanističko-arhitektonskog koncepta; • Zona C, max spratnost P, S, moguća podrumaska etaža ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju;
	Uslovi za parkiranje na lokacijama: Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga. Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela/ lokacije prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	
21.	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	• Novoprojektovano rješenje mora imati koherentno i integrativno dejstvo na neposredan kontekst, homogenizujući ga i povezujući sve važne elemente u urbanističko-arhitektonsku prostornu cjelinu sa priobalnim dijelom naselja Đurići-Čukovići sa istočne strane predmetne lokacije;	

- Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti istorijskog priobalnog naselja kroz afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala karakterističnih za naselja Kamenari-Đurići, u kontekstu njegovog očekivanog urbanog rasta uzevši u obzir poziciju lokacije;
- U postupku definisanja urbanističkog i arhitektonskog koncepta kao inspiraciju koristiti činjenicu da se na predmetnoj lokaciji graditeljski kontinuitet ostvaruje tokom minimum četiri vijeka, odnosno barem od početka XVII vijeka;
- Očuvati, sanirati i obnoviti istorijski objekat – kuću bratstva Žarković sa pripadajućom avlijom i ogradnim zidom od kamena te gumnom i kamenom kaldrmisanim prilaznim putem, i dodjeliti mu adekvatnu namjenu u duhu kulturno-istorijskih vrijednosti;
- Prilikom planiranja intervencije na urbanoj rekonstrukciji posebnu pažnju posvetiti silueti odnosno konturama fasadnih planova prema jugu u kontekstu magistrale i pogleda sa mora;
- Urbanistički sklop u zonama A1, A2 i B zasnivati na načinu grupisanja, volumetriji, arhitektonskim sklopovima i materijalizaciji karakterističnim za način gradnje na području istorijskih priobalnih naselja Kamenari-Đurići, u svemu kao na priloženoj skici;
- Oblikovanje i materijalizaciju u zonama A1, A2 i B osmisлити u duhu ambijentalnih vrijednosti istorijskih priobalnih naselja Kamenari-Đurići, kroz upotrebu masivnog kamenog bloka, kamenih šembrana, kotala, drvenih vrata i škura specifične obrade karakteristične za ovo područje;
- Ukupne površine otvora na glavnoj i bočnim fasadama objekta u zonama A1, A2 i B u odnosu na zidani dio fasadnih površina u navedenoj zoni moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu (dokazati analizom površina);
- U zavisnosti od spratnosti objekata u zonama A1, A2 i B, poslednje etaže moguće je koncipirati "ovazdušeno", u različitom tretmanu u odnosu na prizemlja i spratove;
- U zonama A1, A2 i B isključuje se višestruka i višetažna upotreba konzolnih balkona;
- Terasе osmisлити na ravnim krovovima nižih etaža ili unutar fasadne ravni osnovnog korpusa u formi francuskog balkona i sl.;
- Krov mora biti četvorovodni, nagiba krovnih ravni 24-30 stepeni materijalizovan kanalicom;
- Ukoliko rješenje sa definisanim nagibom krovnih ravni da mogućnost da se u tavanskom prostoru može boraviti, tavanski prostor je moguće definisati kao stambeno potkrovlje pod uslovom poštovanja navedenih parametara spratnosti i Iz., te da se ne narušava geometrija krova i ambijentalne vrijednosti urbanog sklopa, moguća je upotreba samo jedne viđenice tradicionalnih oblika i dimenzija po krovu i to na max. 30% objekata u zonama A1, A2 i B, upotreba ležećih prozora je dozvoljena u mjeri da ne narušava dominaciju materijalizacije krova u kanalicu;
- Istorijski stambeni objekat sa svojim pripadajućim urbanističko-arhitektonskim elementima namjenom se može transformisati u neku od funkcija predviđenih mješovitom namjenom, a koja najadekvatnije korespondira sa osnovnom namjenom kompleksa, a sve to uzevši u obzir činjenicu da je moguće da on ne odgovara potrebama savremenog stambenog prostora, te da bi velike intervencije na njemu usmerene u pravcu prilagođavanja savremenom stambenom prostoru izazvale preveliku devastaciju vrijedne istorijske integralno sačuvane strukture;
- Urbanistički sklop u zonama C i B zasnivati na savremenim koncepcijama mimikričnim u odnosu na pejzaž, bez upotrebe polihromije, a uz upotrebu tamnih tonova (graft siva, crna) koje se superponiraju sa sijenkom zelenila, u svemu kao na priloženoj skici;
- Oblikovanje i materijalizaciju zasnivati na činjenici da se objekti u ovoj zoni moraju zadržati u takozvanoj nevodljivoj zoni, te da zeleni krov nije jedina mjera koja se treba implementirati u svemu kao na priloženoj skici;

	• Formiranje javnog prostora predvidjeti na poziciji uz magistralu i sa viših pozicija u kojima dominira pejzažni karakter u cilju ostvarenja vizura na zaliv; • Posebnu pažnju posvetiti parternoj obradi koja igra veliku ulogu u uspješnoj integraciji novoplaniranog kompleksa sa istorijskom graditeljskom cjelinom, upotreba kamena kao osnovnog materijala parterne obrade je imperative; • Ulaz u podzemnu garažu ne smije ugrožavati kontakt pjacete sa trotoarom uz magistralu, pjaceta i stepenište moraju graditi prostornu, oblikovnu i funkcionalnu cjelinu sa ostatkom kompleksa; • Na parceli planirati podzemno garažiranje i to putem savremenih rješenja (lift i sl.) • Očuvati i obnoviti zasade vrijednih stabla maslina i pinija (kameni bor) koji se nalaze na parceli; • Na parceli se mogu planirati nove sadnice pinija, vodeći računa o projekciji njihovog rasta u narednih 50 godina, a u kontekstu očuvanja i obogaćenja vizura, na lokaciji planirati autohtone vrste žbunastog i niskog zelenila u cilju obogaćenja ambijentalnih vrijednosti i obezbeđenja kvalitetnijih uslova za boravak.
22.	Uslovi za unaprijeđenje energetske efikasnosti Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti: - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalice). - Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvijetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvijetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta i sl. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetska efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC.

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
23.	POJEDINAČNI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI UTU za lokaciju E2 - k.p 395, 400/1, 400/2,400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 sve K.O. Đurići, H.Novi	
	1	Opšti podaci o kulturnom dobru Naziv kulturnog dobra: "Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora", Kulturno dobro na listi Svjetske baštine, sa pripadajućom zaštićenom okolinom unutar koje se u okviru naselja Đurići nalaze predmetne katastarske parcele br. 395, 400/1, 400/2,400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 sve K.O. Đurići, Herceg Novi. Vrsta kulturnog dobra: Kulturni pejzaž Broj rješenja o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra: Zbog posjedovanja izuzetnih univerzalnih kulturnih vrijednosti, Odlukom broj 03COM XII.46 Komiteta za svjetsku Baštinu, iz 1979. godine ima status nepokretno kulturno dobro na listi svjetske baštine (UNESCO). Na ovo kulturno dobro primjenjuje se međunarodna i nacionalna legislativa, s tim da prednost ima međunarodna legislativa. Mjesto, opština, lokacija: Herceg Novi Katastarska opština: K.O. Đurići, kat.parcele br. 2127/1
	2	Pojedinačne studije zaštite za predmetno istorijsko naselje Đurići - zaključci ekspertskog tima Pojedinačna studija zaštite za istorijsko naselje Đurići u opštini Herceg Novi nikada nije sačinjena, ali se na osnovu uvida u arhivsku dokumentaciju i dosadašnje planske dokumente može zaključiti: Arhitektonska valorizacija stanja fizičke strukture: • Na kp 400/8, 400/10, 400/12 KO Đurići nalaze ruševine objekta ruralne graditeljske cjeline bratstva Živkovići; • Kompleks karakterišu debeli kasivni kameni ogradni zidovi koji definišu homogen i kompaktan izduženi objekat (najvjerovatnije evolutivna kuća bratstva); unutar koje se uočavaju četiri cjeline odvojene poprečnim kamenim zidovima, u nastavku ka istoku uočava se gumno, a između gomna i objekta se nalazi kamenom kaldrmisani put; • Sjevernom granicom kp 400/8, 400/10, 400/12 KO Đurići nalazi se stari kamenom kaldrmisani put; • Lokaciju u južnom dijelu presjeca put sa kamenim podzidom koji vodi ka selu Bijelske Kruševice. Stilska hronološka pripadnost vidljivih dijelova arhitekture: • Objekti imaju karakteristike ruralne arhitekture karakteristične za lokalni kontekst perioda od XVII-XIX vijeka; • Objekti su identifikovani u sklopu grafičkih priloga katastra Franca I iz 1837. godine, što potvrđuje njihovo starije porijeklo. Valorizacija: • Istorijska ruralna stambena graditeljska cjelina na kp 400/8, 400/10, 400/12 KO Đurići kao integralna sa evolutivnim tipom kuće bratstva, gumnom i kaldrmisanim putem posjeduje urbanističku i arhitektonsku vrijednost epohe u kojoj se pristupilo obnovi starih imanja nakon 18 godina ratnih subova i društveno političkih previranja u kojima se na tlu Boke Kotorske izmjenilo čak pet različitih državnih uprava;

- U centralnom dijelu parcela koje formiraju predmetnu lokaciju nalaze se zapušteni istorijski maslinjaci koji posjeduju pejzažni, ambijentalni i privredno-turistički i istorijsko-turistički potencijal;
- Konstrukcije/materijali**
- Postojeći objekat i svi podzidi na lokaciji su podignuti u masivnom sklopu od lomljenih i pritesanih kamenih blokova.
- Stanje očuvanosti:**
- Objekat je zapušten, u ruševnom stanju, sačuvani su dijelovi fasadnih zidova i unutrašnjih zidova;
 - Zona istorijskih maslinjaka je očuvana;
 - Zona prirodnog terena i prirodne samonikle vegetacije u višim zonama većeg nagiba terena je u potpunosti očuvana.
- Opšta ocjena stanja objekta:**
- Ambijent sa velikim prostornim potencijalima trenutno odaje utisak zapuštenosti,
 - Nova gradnja negativnih arhitektonskih i ambijentalnih karakteristika koja ugrožava prirodne, pejzažne, ambijentalne i kulturno-istorijske vrijednosti konteksta je prisutna zapadno od predmetne lokacije.
- Predložena intervencija:**
- Preispitivanje mogućnosti proširenja istorijskog naselja Đurđi na način da se ono proširi u zoni zapadno od istorijske ruralne stambene graditeljske cjeline Čukovići, uz očuvanje zelenih prodora do obale Đurđi-priobalje sa donjom crkvom svete Ane;
 - Očuvanje i ambijentalno unapređenje postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije sa istorijskim maslinjacima.
 - Unapređenje ambijentalnih vrijednosti kroz novu gradnju u pomenutom pojasu koja će u ambijentalnom smislu ojačati postojeću istorijsku matricu.

3 Fotodokumentacija postojećeg stanja



1. Prikaz predmetne lokacije na mjestu gdje je presjeca put koji vodi do istorijskog sela Bijelske Kruševice



2. Prikaz predmetne lokacije na mjestu ukrštanja magistrale i puta koji vodi do istorijskog sela Bjelske Kruševice



3. Prikaz predmetne lokacije sjeverno i južno od puta koji vodi do sela Bjelske Kruševice



4. Prikaz graditeljske cjeline Đurđi-Čukovići istočno od predmetne lokacije sa istorijskim objektima na kojima su izvršene arhitektonski i ambijentalno neadekvatne intervencije



5. Prikaz graditeljske cjeline Đurđi-Čukovići istočno od predmetne lokacije sa istorijskim objektima na kojima su izvršene arhitektonski i ambijentalno neadekvatne intervencije



6. Prikaz graditeljske cjeline Đurđi-Čukovići istočno od predmetne lokacije sa istorijskim objektima koji nisu sanirani, a koje je potrebno obnoviti na ambijentalno, arhitektonski i konzervatorski adekvatan način



7. Prikaz graditeljske cjeline Đurđi-Čukovići istočno od predmetne lokacije sa istorijskim objektima mlina koji je saniran na ambijentalno prihvatljiv ali konzervatorski neadekvatan način.



8. Prikaz graditeljske cjeline Đurđi-priobalje zapadno od predmetne lokacije sa istorijskim objektima koji su sanirani na konzervatorski neadekvatan način, ali bez gubitka elemenata autentičnosti



9. Prikaz graditeljske cjeline Đurđi-priobalje zapadno od predmetne lokacije sa istorijskim objektima koji su sanirani na konzervatorski neadekvatan način, ali bez gubitka elemenata autentičnosti



Prilog konteksta na istorijskom katastru Franca I iz 1837. godine sa nazno uočljivom graditeljskom cjelinom označenom imenom KIVCOVICH (Živković)

4	Uslovi obrade iz studije zaštite Starog grada u Herceg Novom (vidi 2) koji se odnose na predmetnu lokaciju na katastarskim parcelama br. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 sve K.O. Đurđi, Herceg Novi.
	Situacija i specifičnosti • Lokalitet se nalazi na prostoru istorijskog priobalnog naselja Đurđi u opštini Herceg Novi u prostoru između dijela naselja Đurđi priobalje sa donjom crkvom Svete Ane koje se nalazi zapadno od predmetne lokacije i dijela naselja Đurđi-Čukovići sa mlinom sa istočne strane; • Unutar predmetne lokacije očuvana je ruralna stambena graditeljska cjelina Živkovići sa kućom bratstva i gumnom; • Unutar predmetne • Unutar predmetne lokacije nalazi se kolski put koji vodi do sela Bijelske Kruševice sa podzidima od kamenih blokova. Geneza, izvorni oblici, stilski pripadnost, hronologija • Ruralna stambena cjelina je očuvane autentičnosti ali je u ruševnom stanju; • Objekti se mogu datovati u period XVII-XIX vijeka; • Kamenom kaldrmsane staze imaju porijeklo koje se može datovati u period XV-XIX vijeka, budući da je su sukcesivno bile predmet održavanja i obnavljanja; • Kolski put ka selu Bijelske Kruševice je izveden jednim dijelom na trasi istorijskog kamenom kaldrmsanog puta u XIX vijeku. Stanje konstrukcije, materijali, instalacije • Ruralna stambena cjelina je zapuštena i u ruševnom je stanju, opšte stanje loše; • Kamenom kaldrmsane staze su zapuštene. Valorizacija i vrijednosti kulturno-istorijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta • Istorijska ruralna stambena graditeljska cjelina na kp 400/8, 400/10, 400/12 KO Đurđi kao integralna sa evolutivnim tipom kuće bratstva, gumnom i kaldrmsanim putem posjeduje urbanističku i arhitektonsku vrijednost epohe u kojoj se pristupilo obnovi starih imanja nakon 18 godina ratnih subova i društveno političkih previranja u kojima se na tlu Boke Kotorske izmjenilo čak pet različitih državnih uprava; • U centralnom dijelu parcela koje formiraju predmetnu lokaciju nalaze se zapušteni istorijski maslinjaci koji posjeduju pejzažni, ambijentalni i privredno-turistički i istorijsko-turistički potencijal; • Sa istočne strane nalazi se dio istorijskog priobalnog naselja Đurđi sa graditeljskom cjelinom Čukovići koju je moguće proširiti ka zapadu na predmetnu lokaciju implementacijom tradicionalne graditeljske matrice, arhitektonskog oblikovanja i materijala u cilju osnaživanja ambijentalnih karakteristika naselja uz obavezno očuvanje zelenog prodora-cezure prema zapadnim dijelovima naselja Đurđi, u zoni ka dijelu oko crkve Svete Ane. Negativne karakteristike • Neposredno okruženje karakterišu istorijski objekti na kojima su izvedene neadekvatne nadogradnje i dogradnje koje umanjuju ambijentalne vrijednosti konteksta • Neposredno okruženje karakterišu savremeni objekti čiji je arhitektonski izraz ambijentalno neprilagođen vrijednostima konteksta unutar područja na Listi svjetske baštine i njegovoj zaštićenoj okolini. Plan intervencija • Urbanističko-arhitektonska valorizacija kroz urbanu rekonstrukciju koja će u urbanističko-arhitektonski koncept integrisati ključne elemente neposrednog konteksta, arhitektonsko oblikovanje u duhu ambijentalnih vrijednosti sired konteksta, materijalizaciju u kamenu, restauraciju i integraciju istorijskih pješačkih staza i istorijskih maslinjaka u novoplaniranu cjelinu;

	• Restauracija i segmentna rekonstrukcija ruralne stambene graditeljske cjeline na kp 400/8, 400/10, 400/12 KO Đurići; • Očuvati zeleni prodor, takozvanu ceturu u prostoru sa zapadne strane lokacije prema naselju Đurići-priobalje u okruženju crkve Svete Ane. • Planirati podzemne etaže za stacionarni saobraćaj shodno tehničkim i infrastrukturnim mogućnostima lokacije; • Planirati preparcelaciju shodno planiranom urbanističko-arhitektonskom konceptu; • Planirati adekvatno saobraćajno rješenje ukrštanja magistrale sa putem koji vodi do sela Bijelske Kruševice; Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera: • Restaurirati i segmentno rekonstruirati ruralnu stambenu graditeljsku cjelinu na kp 400/8, 400/10, 400/12 KO Đurići uz poštovanje principa zaštite graditeljske baštine i konzervatorske teorije i prakse uz novu adekvatnu namjenu; • Izgradnju u širem priobalnom pojasu osmisliti tako da osnažuje postojeće ali nedovoljno uočljive ambijentalne vrijednosti, urbanističku matricu i postojeće tipologije te volumetrije objekata, kao i arhitektonske oblikovne i materijalizacione karakteristike graditeljske cjeline Đurići-Kamenari; • Osnažiti karakteristike gradnje graditeljske cjeline Đurići-Kamenari kroz upotrebu masivnog kamenog bloka, kamenih šembrana, kotla obrade karakteristične za neposredni kontekst, koje su tokom proteklih 30 godina počele da se gube, uslijed vulgarizacije načina gradnje unutar ovog prostora; • Izgradnju u pojasu zaleđa osmisliti na način da ona ostaje u takozvanoj nevidljivoj zoni sa savremenim arhitektonskim konceptima koji vrše mimikriju u odnosu na pejzaž, bez upotrebe svijetlih tonova ili polihromije; • Planirana puta mreža ne smije devastaciono uticati na pejzažnu sliku postavkama u prostoru koji vrše negativan uticaj na pejzažni integritet (fizički i vizuelni). Dokumentacija: • Arhivska dokumentacija.
5	Stanje objekta danas, motiv intervencije Stanje fizičke strukture nakon postseizmijotresne obnove: • Istorijska ruralna stambena cjelina je u ruševnom stanju; • Istorijski privredni zeleni fond – maslinjaci su devastirani. Motiv intervencije: • Valorizacija lokacije kroz sagledavanje njenih urbanističko-arhitektonskih kapaciteta u kontekstu proširenja naselja Đurići-Čukovići za potrebe razvoja turizma; • Unapređenje ambijentalnih vrijednosti kroz kritičko sagledavanje istorijskog objekta i karakteristika neposrednog istorijskog konteksta.

6	Osnov <u>intervencije</u> zasnovan na odredbama „Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi“ koji se odnose na predmetnu lokaciju na katastarskim parcelama br. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 sve K.O. Đurići, Herceg Novi.
	<u>7.2.2. Posebne preporuke za istorijske gradove i naselja u zaštićenoj okolini svjetske baštine</u> POSEBNE PREPORUKE IV - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRADENU OBALU (Meljine, Zelenika, Kumbor, Denovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, Žanjice, Pristan, Špiljice, v. mape 6 i 9) - Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Uređenu obalu čine kamene ponte i mandrač. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Obala, ponte, mandrač i terasasta imanja, integralni su dio stambenih cjelina priobalnih naselja i u sinergiji sa prirodnim pejzažom čine kulturni pejzaž izuzetne vrijednosti. Ipak, vrijednosti ovih naselja, ugrožene su izgradnjom objekata nakon zemljotresa iz 1979. godine, a intenzivno u proteklih 10 godina, koji nisu uvažavali vrijednosti istorijskog ambijenta. Uslijed nagiba terena i ambijentalne neuklopljenosti (urbanistička i arhitektonska akontekstualnost) ovi objekti su vidljivi naročito sa mora i suprotnih strana zaliva, te umanjuju a na pojedinim lokacijama devastiraju kulturno-istorijsku vrijednost zaštićene okoline kulturnog dobra na listi Svjetske baštine. Na ovaj način, prirodni i kultivisani pejzaž, kao vizuelna pozadina istorijskih naselja, zamijenjena je izgrađenom u kojoj se istorijski objekti i graditeljske cjeline stapaju sa savremenim akontekstualnim građevinama umanjujući čitljivost izuzetne univerzalne vrijednosti ambijenta. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na listi svjetske baštine (UNESCO). Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati. - Očuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, sakralne objekte, sakralne cjeline, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i preostala terasasta imanja u gornjim zonama naselja. - Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline sa pripadajućim objektima u okviru očuvanih istorijskih naselja. - Za objekte u okviru istorijskih naselja nisu dozvoljene totalne rekonstrukcije koje podrazumjevanju rušenje istorijskog objekata i ponovno zidanje replika, budući da se time uništava osnovno svojstvo predmetnog dobra. - Veliki broj objekata sa očuvanom istorijskom materijom danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter, što u slučaju odluke o rušenju nalagda bezvrijednog objekta za posljedicu ima trajni gubitak kulturnih vrijednosti, te takvi objekti moraju biti sačuvani a budućim intervencijama potrebno je izvršiti konzervatorsku sanaciju, koja se mora prepoznati kroz planski dokument i adekvatno implementirati u cilju ozdravljenja očuvanog istorijskog ambijenta. - Sačuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrač, bez promjene naslijeđene linije obale i izgradnju novih objekata u sklopu nje.

- Predlaže se očuvanje istorijskih kultivisanih terasastih imanja sa reprezentativnim zeleilom (ovo se naročito odnosi na ostatke feuda sa jedinstvenom alejom čempresa i dolcima u blizini zaseoka Lug u Baolićima, kao i na potezu Četković-Čuković u Baolićima, dolce sa maslinjadima u Kumboru, Denovićima, Baolićima, Bijeloj, Jošici, Đurđima), i pronaći adekvatne modalitete za njihovo korišćenje u datom kontekstu, shodno potrebama savremenog života.
- Predlaže se formiranje zelenih tampon zona sa kolonijama pinija - primorskog bora na mjestima gdje je potrebno ostvariti konzervatorsko-korektivne mjere uslijed neadekvatne gradnje.

PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Denovići, Baolići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9)

- U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog nasleđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.
- Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši potpuno spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.
- Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobičenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i ostrim granicama završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).
- Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih koljski i pješačkih pravaca).
- U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).
- Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnovati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnovati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).
- Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.

	PREPORUKE VI - KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA (Sutorina-Igalo, Topla, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Đurići, v. mapa 6 i mapa 9) • U gornjim zonama naselja očuvani su dijelovi terasastih imanja koja su integralni dio istorijskih naselja, povezani sa istorijskim objektima ili savremenim objektima većih gabarita koji su vremenom zamijenili istorijske objekte. Očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine. • Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja, podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, te na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska u dijelu koji se odnose na bafer zonu, ispitati opravdanost prenamjene velikih zona istorijskog poljoprivrednog u građevinsko zemljište. • Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, mostovi, arhitektonski obrađeni izvori vode, regulacije vodo-tokova i sl.), i posmatrati ih kao resurs za razvoj kulturnog i rekreativnog turizma. • Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima. • Posebnu pažnju obratiti na tretman rubnih zona u kontaktu sa dijelovima naselja sa savremenom urbanizacijom gdje se predlaže oštra i jasna granica definisana pojasom kultivisanih zelenih površina sa visokim rastinjem (primorski bor, čempres, visoko žbunasto zelenilo, makija). • Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.). • Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).
7	Namjena parcele odnosno lokacije
	Stanovanje
8	Pravila parcelacije
	Lokaciju čine katastarske parcele br. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 sve K.O. Đurići, Herceg Novi; Predlaže se preparcelacija shodno urbanističko-arhitektonskom rješenju.
9	Građevinska i regulaciona linija
	U svemu definisane skicom u prilogu
10	Uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća

	11	Uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
		Ne utiče na promjene u vodnom režimu
	12	Potreba izrade urbanističkog projekta
		UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
	13	Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
		Na parceli su definisane četiri zone u kojima je predviđena spratnost po zonama: • Zona A1, max spratnost P+2, S+P+1; moguća podrumaska etaža ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju; • Zona A2, max spratnost P+1, S+P za 50% objekata i P+1+Pk, S+P+Pk (nadzidak max 80cm) za 50% objekata, moguća podrumaska etaža ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju; • Zona B, preuzima karakteristike zone A2 ili C u zavisnosti od urbanističko-arhitektonskog koncepta; • Zona C, max spratnost P, S, moguća podrumaska etaža ukoliko uslovi terena to dozvoljavaju;
	14	Maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
		• Zona A1, Max. Iz= 0,7; • Zona A2, Max. Iz= 0,5; • Zona B, Max. Iz= 0,5 ili 0,4 u zavisnosti od urbanističko arhitektonskog koncepta; • Zona C, Max. Iz= 0,4; U neoznačenim dijelovima lokacije (na skici) nije moguća gradnja
	15	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
		• Novoprojektovano rješenje mora imati koherentno i integrativno dejstvo na neposredan kontekst, homogenizujući ga i povezujući sve važne elemente u urbanističko-arhitektonsku prostornu cjelinu sa priobalnim dijelom naselja Đurići-Čukovići sa istočne strane predmetne lokacije; • Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti istorijskog priobalnog naselja kroz afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala karakterističnih za naselja Kamenari-Đurići, u kontekstu njegovog očekivanog urbanog rasta uzevši u obzir poziciju lokacije; • U postupku definisanja urbanističkog i arhitektonskog koncepta kao inspiraciju koristiti činjenicu da se na predmetnoj lokaciji graditeljski kontinuitet ostvaruje tokom minimum četiri vijeka, odnosno barem od početka XVII vijeka; • Očuvati, sanirati i obnoviti istorijski objekat – kuću bratstva Žarković sa pripadajućom avlijom i ogradnim zidom od kamena te gumnom i kamenom kaldrmisanim prilaznim putem, i dodjeliti mu adekvatnu namjenu u duhu kulturno-istorijskih vrijednosti; • Prilikom planiranja intervencije na urbanoj rekonstrukciji posebnu pažnju posvetiti silueti odnosno konturama fasadnih planova prema jugu u kontekstu magistrale i pogleda sa mora;

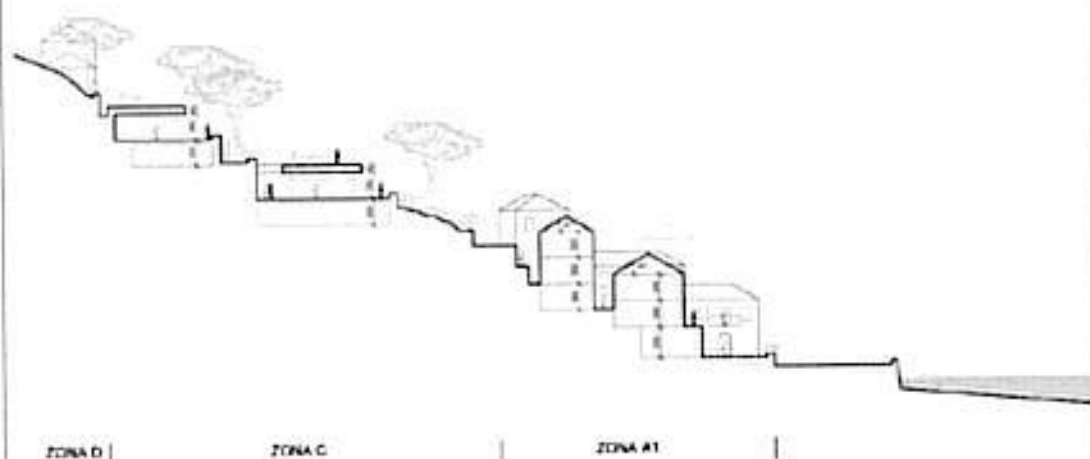
- Urbanistički sklop u zonama A1, A2 i B zasnovati na načinu grupisanja, volumetriji, arhitektonskim sklopovima i materijalizaciji karakterističnim za način gradnje na području Istorijskih priobalnih naselja Kamenari-Đurići, u svemu kao na priloženoj skici;
- Oblikovanje i materijalizaciju u zonama A1, A2 i B osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednosti Istorijskih priobalnih naselja Kamenari-Đurići, kroz upotrebu masivnog kamenog bloka, kamenih šembrana, kotala, drvenih vrata i škura specifične obrade karakteristične za ovo područje;
- Ukupne površine otvora na glavnoj i bočnim fasadama objekta u zonama A1, A2 i B u odnosu na zidani dio fasadnih površina u navedenoj zoni moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu (dokazati analizom površina);
- U zavisnosti od spratnosti objekata u zonama A1, A2 i B, posljednje etaže moguće je koncipirati "ovazdušeno", u različitom tretmanu u odnosu na prizemlja i spratove;
- U zonama A1, A2 i B isključuje se višestruka i višetažna upotreba konzolnih balkona;
- Terasa osmisliti na ravnim krovovima nižih etaža ili unutar fasadne ravni osnovnog korpusa u formi francuskog balkona i sl.;
- Krov mora biti četvorovodni, nagiba krovnih ravni 24-30 stepeni materijalizovan kanalicom;
- Ukoliko rješenje sa definisanim nagibom krovnih ravni da mogućnost da se u tavanskom prostoru može boraviti, tavanski prostor je moguće definisati kao stambeno potkrovlje pod uslovom poštovanja navedenih parametara spratnosti i lz., te da se ne narušava geometrija krova i ambijentalne vrijednosti urbanog sklopa, moguća je upotreba samo jedne viđenice tradicionalnih oblika i dimenzija po krovu i to na max. 30% objekata u zonama A1, A2 i B, upotreba ležućih prozora je dozvoljena u mjeri da ne narušava dominaciju materijalizacije krova u kanalicu;
- Istorijski stambeni objekat sa svojim pripadajućim urbanističko-arhitektonskim elementima namjenom se može transformisati u neku od funkcija predviđenih mješovitom namjenom, a koja najadekvatnije korespondira sa osnovnom namjenom kompleksa, a sve to uzeti u obzir činjenicu da je moguće da on ne odgovara potrebama savremenog stambenog prostora, te da bi velike intervencije na njemu usmerene u pravcu prilagođavanja savremenom stambenom prostoru izazvale preveliku devastaciju vrijedne Istorijske integralno sačuvane strukture;
- Urbanistički sklop u zonama C i B zasnovati na savremenim koncepcijama mimikričnim u odnosu na pejzaž, bez upotrebe polihromije, a uz upotrebu tamnih tonova (graft siva, crna) koje se superponiraju sa sijenkom zelenila, u svemu kao na priloženoj skici;
- Oblikovanje i materijalizaciju zasnovati na činjenici da se objekti u ovoj zoni moraju zadržati u takozvanoj nevodljivoj zoni, te da zeleni krov nije jedina mjera koja se treba implementirati u svemu kao na priloženoj skici;
- Formiranje javnog prostora predvidjeti na poziciji uz magistralu i sa vidnih pozicija u kojima dominira pejzažni karakter u cilju ostvarenja vizura na zaliv;
- Posebnu pažnju posvetiti parternoj obradi koja igra veliku ulogu u uspješnoj integraciji novoplaniranog kompleksa sa Istorijском graditeljskom cjelinom, upotreba kamena kao osnovnog materijala parterne obrade je imperativ;
- Ulaz u podzemnu garažu ne smije ugrožavati kontakt pjaceta sa trotoarom uz magistralu, pjaceta i stepenište moraju graditi prostornu, oblikovnu i funkcionalnu cjelinu sa ostatkom kompleksa;
- Na parceli planirati podzemno garažiranje i to putem savremenih rješenja (lift i sl.)
- Očuvati i obnoviti zasade vrijednih stabla maslina i pinija (kameni bor) koji se nalaze na parceli;
- Na parceli se mogu planirati nove sadnice pinija, vodeći računa o projekciji njihovog rasta u narednih 50 godina, a u kontekstu očuvanja i obogaćanja vizura, na lokaciji planirati autohtone vrste žbunastog i niskog zelenila u cilju obogaćanja ambijentalnih vrijednosti i obezbjeđenja kvalitetnijih uslova za boravak.

	16	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
		Prema uslovima plana
	17	Posebni uslovi za datu lokaciju
		• Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara; • Obavezna prethodna izrada idejnog konzervatorskog projekta koji je potrebno predati na preliminarno odobrenje nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara sa ciljem odobrenja kompozicionog plana, odnosa volumena, arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije; • Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova predati na saglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

MAPA 2



HEMATSKI PRESJEK



ZONA D

ZONA C

ZONA A1

KONCEPCIJSKA POLAZIŠTA ZA ZONU: A1, A2, B

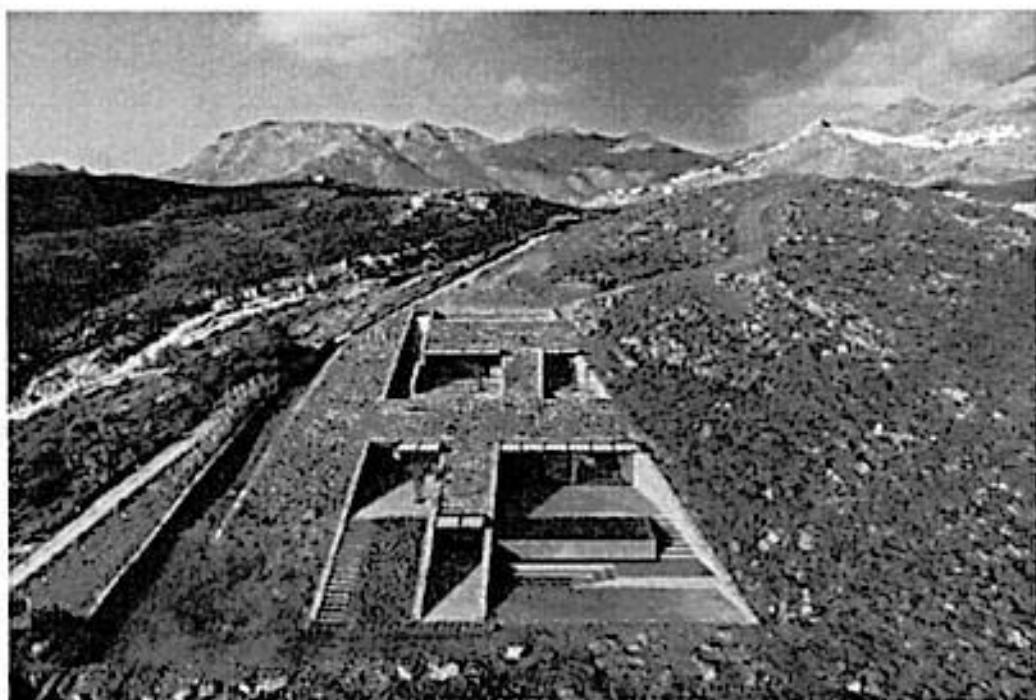


Graditeljska cjelina priobalnog naselja Kamenari, početak XX vijeka

KONCEPCIJSKA POLAZIŠTA ZA ZONU: B, C



Vila uklopljena u pejzaž, takozvana „nevidljiva zona”, međe i podzidi su jedina arhitektonska konceptijska polazišta



Vila uklopljena u pejzaž, takozvana „nevidljiva zona“, procepi u tlu kao arhitektonski koncept



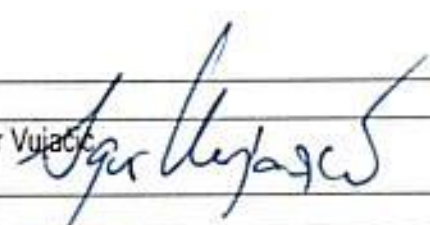
Vila uklopljena u pejzaž, takozvana „nevidljiva zona“, procepi u tlu podzidi kao arhitektonski koncept



Vila uklopljena u pejzaž, takozvana „nevidljiva zona“, procepi u tlu kao arhitektonski koncept

DOSTAVLJENO

- podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta

	- a/a	
	OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Igor Vujačić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavičević  
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana	Akt CEDIS –a br: 30-20-05-5209/1 od 04.11.2025.god; Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br: 03-D-3354/2 od 20.10.2025.god; Akt uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, br: 917-109-1135/2025/1 od 29.10.2025.god Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti, Opštine Herceg Novi, br:02-13-341-Upl – 628/25 od 04.11.2025.god Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br: UP/I-05-1111/2025-3 od 19.12.2025.god Akt vodovod i kanalizacija d.o.o, br. 02-3591/25 od 10.12.2025.god

Prejeto: 06.11.2025				
Org. jed.	Jed. poslova	Arhivski broj	Prijava	Vrijednost
06-333/25-9659/6				

Broj: 30-20-05-5209/1
Od: 04.11.2025 godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj 06-333/25-9659/2 od 15.10.2025. godine, zavodni broj CEDIS-a 30-20-05-5209 od 27.10.2025.g. podnijetom od strane **MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, na osnovu pokrenutog postupka investitora **Račnatović Danilo** za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za **građenje novog objekta – namjene naselje (stanovanje)**, na katastarskim parcelama: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve KO Đurići, opština Herceg-Novi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg-Novi, izmjene i dopune, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

ZAHTJEV za dopunu

Uvidom u Vaš zahtjev broj 30-20-05-5209 od 27.10.2025. godine utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije za **građenje novog objekta – namjene naselje (stanovanje)**, na katastarskim parcelama: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve KO Đurići, opština Herceg-Novi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg-Novi, izmjene i dopune.

Napomena: Uz pojedine parcele prilazi postojeća vazдушna niskonaponska mreža koja ne smije biti ugrožena gradnjom. Stim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- podatak o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta za građenje novog objekta – namjene naselje (stanovanje)

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Nadalje, obzirom da dijelom predmetnih parcela prolazi postojeća niskonaponska vazдушna mreža, neophodno je Tačku naziva „Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu“ dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova, dopuniti sledećim:

- Prije početka izrade projektne dokumentacije, investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija.
- Eventualno izmještanje podzemnih i nadzemnih vodova, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) pada na teret Investitora.

U prilogu je situacija terena



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a





Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

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

Писарница Министарство просторног планирања,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	04.11.2025			
Org. jed.	Jed. + št. list	Pril. št. broj	Prilog	Vrijednost
06	333	25	9659	4

29.10.2025.

Broj : 02-13-341-Up I-628 / 25
Za: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Podgorica

Sekretariјat за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву Министарства просторног планирања, urbanizma i državne imovine у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру procedure издавања urbanističko-tehničkih услова за израду техничке документације за изградњу објекта намјене насеља (становање) на локацији коју чине kat.parc. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 све К.О. Дјурићи, у захвату измјена и допуна PUP-а општине Херцег Нови („Sl.list CG“ br. 76/25), на основу члана 143 став 2 Закона о уредjenju простора („Sl.list CG“ br. 19/25), а у вези са чл. 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некategorisanim putevima („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији коју чине kat.parc. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 све К.О. Дјурићи, у захвату измјена и допуна PUP-а општине Херцег Нови („Sl.list CG“ br. 76/25)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Okosnicu саобраћаја локалитета коме припада предметна локација представља Јадранска магистрал М1 Херцег Нови – Котор која пролази са јужне стране предметне локације, земљиште означено као 558 К.О. Дјурићи. Ширина коловоза Јадранске магистрале је 2×3.50m. Предметна локација има обезбједjen директан кolsки прикључак на општински локални пут Кaменари-Бјелске Крушевице, земљиште означено као kat. parc. 397 К.О. Дјурићи, као и прикључак на некategorisани пут-kat.parc. 429 и 430 К.о. Дјурићи.

1.2. Planirano stanje

Локација која се састоји од kat.parc. 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431 све К.О. Дјурићи има прикључак на

postojeći lokalni put Kamenari-Bjelske Kruševice , zemljište označeno kao kat. parc. 397 K.O. Djurići, kao i priključak na nekategorisani put-kat.parc. 429 i 430 K.O. Djurići .

- Pravila regulacije

-Medjusobna udaljenost građevinske linije objekata (GL) i regulacione linije (RL) iznosi:

- *min. 5 m, preporuka projektantu je udaljenost 7,0 m,*

- *min. 9 m od osovine planirane saobraćajnice.*

• **Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele:**

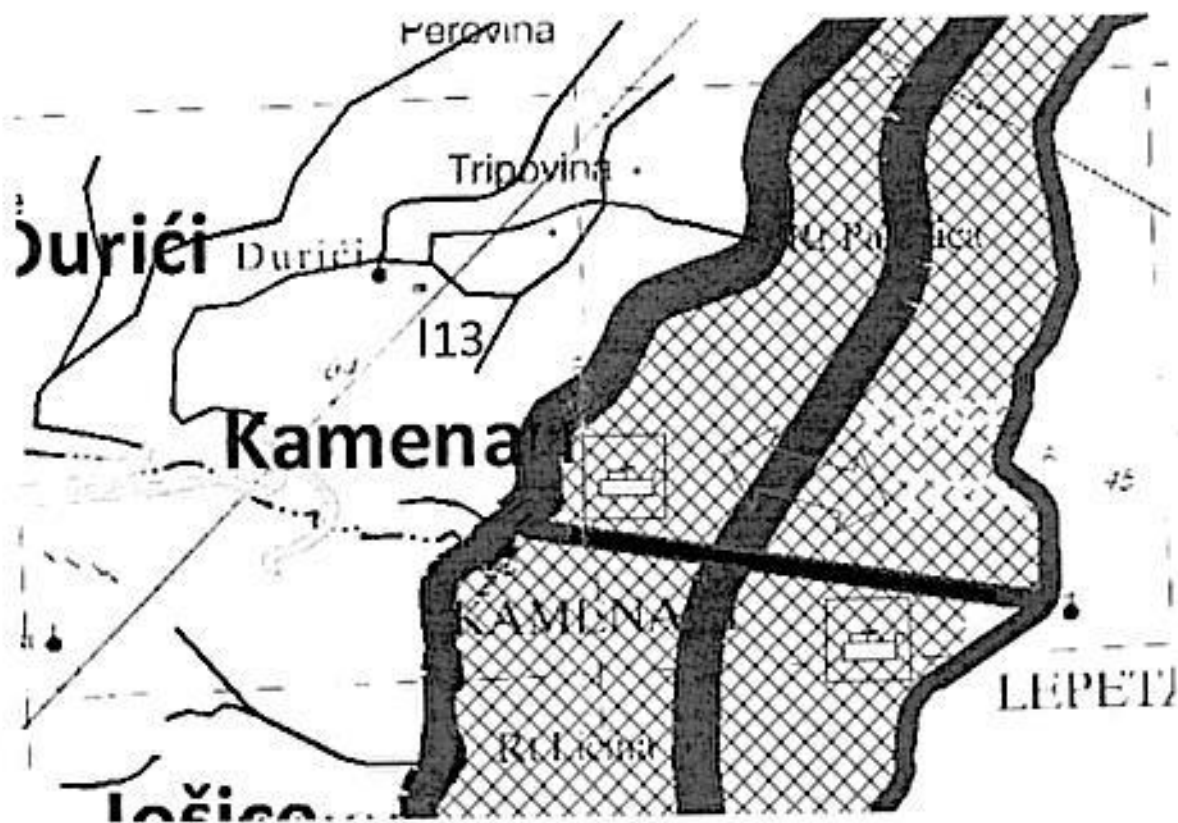
Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (lokacije) ,prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10) .

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	(na 1000 m2 BRGP) 15 PM
Restorani, kafići	(na 1000 m2 BRGP) 150 PM
Poslovanje	(na 1000 m2 BRGP) 30 PM
Hoteli	(na 1000 m2 BRGP) 15 pm
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

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

-Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11").

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



ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" PREMA PPCG - U IZRADI
	POSTOJEĆE MAGISTRALNE SAOBRAĆAJNICE
	POSTOJEĆI OPŠTINSKI PUTEVI
	PLANIRANI OPŠTINSKI PUTEVI
	NEKATEGORISANI OPŠTINSKI PUTEVI
	PLANIRANI OPŠTINSKI NEKATEGORISANI PUTEVI
	OSTALI PUTEVI
	MARKIRANE STAZE
	TURISTIČKI PUT
	"LUNGO MARE"

Grafički prilog br. 1-plan saobraćaja , legenda

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1135/2025/1
Herceg Novi, 29. 10. 2025. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 09. 11. 2025				
Org. jed.	Jed. kaz. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-9659/5				

**Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine**

IV proleterske brigade br. 19
Podgorica

Poštovani, u vezi sa Vašim zahtjevom broj 06-333/25-9659/2 dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarske parcele 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 KO Đurići.

Obradio:

Igor Popović, ing. geod.





NAČELNICA
Mirjana Radušinović



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

POSREDOVAČKA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-1135/2025/1

Datum: 29.10.2025.



KOPIJA PLANA

Skala: 1:2500

Katastarska opština: ĐURIĆI

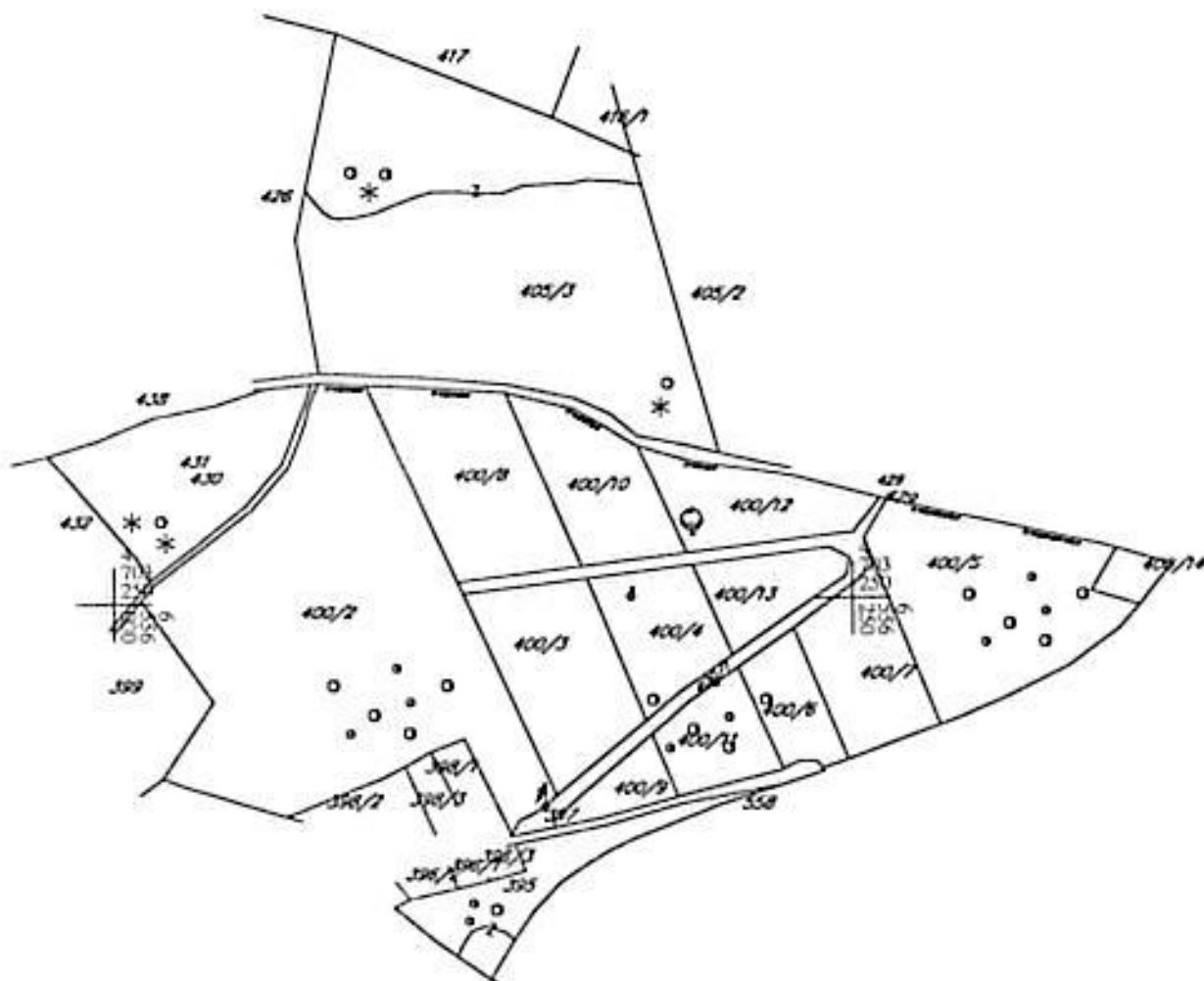
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3,4

Parcela: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5

400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10

400/11, 400/12, 400/13, 405/3, 431



4
703
000
000
955

Obradio:

4
703
000
000
955

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-17241/2025

Datum: 29.10.2025

KO: ĐURIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽABNE IMOVINE, PODGORICA, za potrebe SL izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 218 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
395			8 19		ISPOD LALIČA	Suma 2. klase KUPOVINA		180	0.20
395			8 19		ISPOD LALIČA	Krt, kamenje KUPOVINA		1400	0.10
400	1		8 19		TRIOVINA	Nekategorisani putevi KUPOVINA		1300	0.10
400	2		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		11270	9.02
400	3		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		2538	2.03
400	4		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		1505	1.20
400	5		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		4190	3.36
400	6		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		900	0.72
400	7		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		1811	1.45
400	8		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		2938	2.35
400	9		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		562	0.45
400	10		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		1911	1.53
400	11		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		1112	0.89
400	12		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		1690	1.36
400	13		8 19		TRIOVINA	Suma 3. klase KUPOVINA		1053	0.84
405	3		8 19		GORNJI DJURIČI	Suma 3. klase KUPOVINA		13151	10.52
416	4		8 19		GORNJI DJURIČI	Suma 3. klase KUPOVINA		1283	1.03
431			8 19		TIMUN	Suma 3. klase KUPOVINA		2896	2.32
								51708	39.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002462648	MONTEVERDI DOO KOTOR STARI GRAD 259 KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
395				1	Šume 2. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
395				1	Krf, kamenjar	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
395				2	Šume 2. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
395				2	Krf, kamenjar	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
400	1			1	Nekategorisani putevi	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	1			2	Nekategorisani putevi	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
400	2			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	2			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
400	3			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	3			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
400	4			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	4			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
400	5			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/05-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	5			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE- ŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP75- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
400	6			1	Šume 3. klase	28/12/2017 8:34	Zabilješka rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE IZ KOTORA BR-I-1848/2017 OD 21.12.2017 GOD.
400	6			2	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54E U KORIST CRNE GORE BR. 1605-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	6			3	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-332/23-2 OD 18.06.2024 GODINE.
400	7			1	Šume 3. klase	11/12/2018 8:40	Zabilješka rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA DOPUNSKOG RJEŠENJA-JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE IZ KOTORA BR-I-1848/2017 OD 29.11.2018 GOD.
400	7			2	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54E U KORIST CRNE GORE BR. 1605-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	7			3	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-332/23-2 OD 18.06.2024 GODINE.
400	8			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54E U KORIST CRNE GORE BR. 1605-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	8			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-332/23-2 OD 18.06.2024 GODINE.
400	9			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54E U KORIST CRNE GORE BR. 1605-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	9			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-332/23-2 OD 18.06.2024 GODINE.
400	10			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54E U KORIST CRNE GORE BR. 1605-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	10			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-332/23-2 OD 18.06.2024 GODINE.
400	11			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilješka poreskog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54E U KORIST CRNE GORE BR. 1605-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	11			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilješka postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-332/23-2 OD 18.06.2024 GODINE.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
400	12			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilježba poreznog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/03-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	12			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilježba postupka PORÉSKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE SENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
400	13			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilježba poreznog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/03-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
400	13			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilježba postupka PORÉSKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE SENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
405	3			1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilježba poreznog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/03-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
405	3			2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilježba postupka PORÉSKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE SENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
416	4			1	Šume 3. klase		Prvo glazbenosti PUT ŠIRINE 3,0M KKKKK
416	4			2	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilježba poreznog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/03-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
416	4			3	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilježba postupka PORÉSKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE SENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.
431				1	Šume 3. klase	23/10/2023 13:4	Zabilježba poreznog potraživanja U IZNOSU OD 4.866,54€ U KORIST CRNE GORE BR. 16/03-2-3895/6 OD 08.09.2023 GOD.
431				2	Šume 3. klase	05/08/2024 11:1	Zabilježba postupka PORÉSKOG POTRAŽIVANJA U IZNOSU OD 5.235,89 eur U KORIST OPŠTINE H. NOVI NA OSNOVU RJE SENJA UPRLLOK. JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5- 332/23-2 OD 18.06.2024.GODINE.

Naplatu takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:

 Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Planirano: 28-10-2025				
Drugi	1. i 2. st.	3. i 4. st.	5. st.	6. st.
06	333/25	9659/2		

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3354/2

Podgorica, 28.10.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3354/1 od 20.10.2025.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-9659/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta-namjene naselje(stanovanje) na katastarskim parcelama:395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve u KO Đurići, opština Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmijene i dopune (PUP-HN) („Sl.list Crne Gore“ – br.076/25), Opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Danilu Ražnatoviću, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Put 10. Hercegovačke brigade 3 , 85340 Herceg Novi, Crna Gora

ViK Broj: 02-3591/25
Datum: 10.12.2025.

17.12.2025			
Org. jed.	Služba	Predst. broj	Privog.
06-333/25-9659/7			

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**
IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica
Podnosilac zahtjeva: RAŽNATOVIĆ DANILO

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3591/25 od 21.10.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta – namjene naselje (stanovanje) na katastarskim parcelama broj 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431, sve k.o. Đurići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-9659/2 od 15.10.2025.god., konstatuje se:

Vodovod:

- ✧ Na predmetnoj lokaciji trenutno ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranih objekata na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Potrebno je napraviti projekat vodosnabdijevanja ove lokacije. Budući da se doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi bavi isključivo održavanjem postojeće infrastrukture, za izgradnju nove infrastrukture investitor se treba obratiti Opštini Herceg Novi, odnosno nadležnom Sekretarijatu.

Kanalizacija:

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

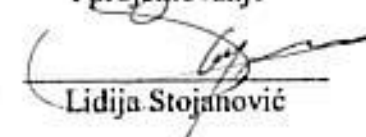
Napomena:

Investitor je dužan da prihvati saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje


Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

VD Izvršni direktor


Zoran Bijelić



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

Ulica: Ulica zaštitarstva prostornog planiranja i državnih imovina e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Urbanizam i državna imovina

24-12-2025			
U. 12	U. 12	U. 12	U. 12
06-333/25	9659/8		

Broj: UP/I-05-1111/2025-3

19.12.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-9659/2 od 15.10.2025. godine, dostavljenog 22.10.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1111/2025-1, za izdavanje mišljenja, odnosno konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta namjene naselja (stanovanje), na katastarskim parcelama: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve KO Đurići, Opština Herceg Novi, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za građenje novih objekata namjene naselja(stanovanje), na katastarskim parcelama: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve KO Đurići, Opština Herceg Novi

I

Prije izrade osnovnih dokumenata za konkretni projekat i prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, neophodno je postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172.

II

1. Prije izrade projektne dokumentacije sprovesti precizno tehničko i fotografsko snimanje predmetne lokacije, kao i studijsko istraživanje zatečenih vrijednosti predmetne lokacije sa okruženjem;
2. Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita, u skladu sa poglavljem 23 Nacrta urbanističko tehničkih uslova;
3. Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), za lokacije u višim zonama voditi se preporukama iz Nacrta urbanističko – tehničkih uslova;
4. Maksimalno očuvati topografiju terena.

III

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-9659/2 od 15.10.2025. godine, dostavljenog 22.10.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1111/2025-1, za izdavanje mišljenja, odnosno konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta namjene naselja (stanovanje), na katastarskim parcelama: 395, 400/1, 400/2, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve KO Đurići, Opština Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Shodno članu 172 Operativnih smjernica za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini:

Komiteet za svjetsku baštinu poziva države ugovornice Konvencije da informišu Komitet, preko Sekretarijata, o svojoj namjeri da preduzimaju ili da odobravaju na području zaštićenom po Konvenciji veće restauracije ili novu gradnju koja može uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra. Obavještenje treba poslati čim prije (na primjer, prije izrade osnovnih dokumenata za konkretne projekte) i prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, tako da Komitet može da pomogne u pronalaženju odgovarajućih rješenja kako bi se osiguralo da se u potpunosti očuva izuzetna univerzalna vrijednost dobra.

- Predmetna lokacija se nalazi na hercegnovskoj obali tjesnaca Verige za koji predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a i od značaja je za zadržavanje IUV Područja Kotora.
- Nacrtom urbanističko tehničkih uslova date su detaljne smjernice po pitanju moguće gradnje na predmetnoj lokaciji. Shodno Izvještaju Zajedničke Reaktivne monitoring misije Centra za Svjetsku baštinu UNESCO-a/ICOMOS-a iz 2018. godine data sljedeća preporuka: P 31 Prostorni plan i politike za prolaz Verige i susjednih obala Tivatskog zaliva, na zapadu u opštini Herceg Novi i na istoku u opštini Tivat, treba izmijeniti **kako bi se osiguralo da svaka buduća izgradnja bude ograničena na područja gdje se može smjestiti bez dodatnog narušavanja karaktera predjela**, slijedeći generalne instrukcije predviđene preporukama 11-13, a konkretno da se osigura da neurbanizovana područja obale Prolaza i na njegovom ulazu ostanu takva. Uzimajući u obzir navedeno, po pitanju gradnje na predmetnoj lokaciji **neophodno je postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172.**
- Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni prirodnog pejzaža (mapa 6) i zoni proširenja savremene izgradnje (mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mjere:

PREPORUKE VII - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA (*Njivice, Sutorina-Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, v. mapa 6 i mapa 9*)

- Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prostoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Nedelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa

neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).

- Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.).
- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, historijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.
- Ohrabruje se prenamjena historijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.
- Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta i duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).
- Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže naročit interes prethodno provjeri kroz HIA studiju, odnosno studiju vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporuke, poglavlje 7.1.
- Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).
- Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i historijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).
- Predlaže se preispitivanje koncepta i razmatranje raznih alternativnih rješenja "panoramske brze saobraćajnice" koja savremenim konceptima uz upotrebu tehničko-tehnološki naprednih rješenja u takozvanoj nevidljivoj zoni (tuneli) i izboru trase (visoravan oko Boke Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).

• Kao i:

PREPORUKE IV - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRADENU OBALU (*Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, Žanjica, Pristan, Špiljice, v. mape 6 i 9*)

- Ovu zonu karakterišu linearna priobalna historijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Uređenu obalu čine kamene ponte i mandračići. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Obala, ponte, mandračići i terasasta imanja, integralni su dio stambenih cjelina priobalnih naselja i u sinergiji sa prirodnim pejzažom čine kulturni pejzaž izuzetne vrijednosti. Ipak, vrijednosti ovih naselja, ugrožene su izgradnjom objekata nakon zemljotresa iz 1979. godine, a intenzivno u proteklih 10 godina,

koji nisu uvažavali vrijednosti istorijskog ambijenta. Uslijed nagiba terena i ambijentalne neuklopljenosti (urbanistička i arhitektonska akontekstualnost) ovi objekti su vidljivi naročito sa mora i suprotnih strana zaliva, te umanjuju a na pojedinim lokacijama devastiraju kulturno-istorijsku vrijednost zaštićene okoline kulturnog dobra na listi Svjetske baštine. Na ovaj način, prirodni i kultivisani pejzaž, kao vizuelna pozadina istorijskih naselja, zamijenjena je izgrađenom u kojoj se istorijski objekti i graditeljske cjeline stapaju sa savremenim akontekstualnim građevinama umanjujući čitljivost izuzetne univerzalne vrijednosti ambijenta. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO).

- Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.
- Očuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, sakralne objekte, sakralne cjeline, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i preostala terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Očuvati i prezentovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline sa pripadajućim objektima u okviru očuvanih istorijskih naselja.
- Za objekte u okviru istorijskih naselja nisu dozvoljene totalne rekonstrukcije koje podrazumjevanju rušenje istorijskog objekata i ponovno zidanje replika, budući da se time uništava osnovno svojstvo predmetnog dobra.
- Veliki broj objekata sa očuvanom istorijskom materijom danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed
- čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter, što u slučaju odluke o rušenju naizgled bezvrijednog objekta za posljedicu ima trajni gubitak kulturnih vrijednosti, te takvi objekti moraju biti sačuvani a budućim intervencijama potrebno je izvršiti konzervatorsku sanaciju, koja se mora prepoznati kroz planski dokument i adekvatno implementirati u cilju ozdravljenja očuvanog istorijskog ambijenta.
- Sačuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača, bez promjene naslijeđene linije obale i izgradnju novih objekata u sklopu nje.
- Predlaže se očuvanje istorijskih kultivisanih terasastih imanja sa reprezentativnim zelenilom (ovo se naročito odnosi na ostatke feuda sa jedinstvenom alejom čempresa i dolcima u blizini zaseoka Lug u Baošićima, kao i na potezu Četković-Čuković u Baošićima, dolce sa maslinjacima u Kumboru, Đenovićima, Baošićima, Bijeloj, Jošici, Đurićima), i pronaći adekvatne modalitete za njihovo korišćenje u datom kontekstu, shodno potrebama savremenog života.
- Predlaže se formiranje zelenih tampon zona sa kolonijama pinija - primorskog bora na mjestima gdje je potrebno ostvariti konzervatorsko-korektivne mjere uslijed neadekvatne gradnje.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, tehničku dokumentaciju za građenje novih objekata namjene naselja(stanovanje), na katastarskim parcelama: 395, 400/1, 400/2, 400/3,

400/4, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9, 400/10, 400/11, 400/12, 400/13, 405/3 i 431 sve KO Đurići, Opština Herceg Novi, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran *Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru* (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Aleksandar Samardžić, pravnik



Petra Zdravković
Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva

- u spise predmeta