



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: 06-333/25-10859/4

Podgorica, 11.11.2025. godine

PERLA DOO

HERCEG NOVI

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-10859/4 od 11.11.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za nadogradnju postojećeg objekta – hotel Perla na lokaciji katastarske parcele broj 2420/1 KO Topla, u okviru generalne urbanističke razrade za Herceg Novi, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marija Izgarević Pavčević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Verifikovala:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-10859/4 Podgorica, 11.11.2025. 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 ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „PERLA“ d.o.o. Herceg Novi, izdaje:																																																										
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																																																										
4.	za nadogradnju postojećeg objekta – hotel Perla na lokaciji katastarske parcele broj 2420/1 KO Topla, u okviru generalne urbanističke razrade za Herceg Novi, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.																																																										
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	PERLA DOO HERCEG NOVI																																																									
6.	POSTOJEĆE STANJE <u>Plan</u> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Br.</th> <th style="width: 30%;">Lokacija</th> <th style="width: 20%;">Struktura planiranih sadržaja</th> <th style="width: 10%;">Površina* (m²)</th> <th style="width: 10%;">Postojeći br.ležaja</th> <th style="width: 10%;">Planirani br. ležaja</th> <th style="width: 15%;">Planirana kategoriz.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13.</td> <td>Hotel "Kredo"</td> <td>postojeći</td> <td></td> <td>36</td> <td>36</td> <td>4plus****</td> </tr> <tr> <td>14.</td> <td>Hotel "Perla"</td> <td>postojeći</td> <td></td> <td>54</td> <td>54</td> <td>4****</td> </tr> <tr> <td>15.</td> <td>Garni hotel "Bokeška noć" Savina</td> <td>postojeći</td> <td></td> <td>21</td> <td>21</td> <td>3***</td> </tr> <tr> <td>16.</td> <td>Garni hotel "Vila Margot" Savina</td> <td>postojeći</td> <td></td> <td>44</td> <td>44</td> <td>3***</td> </tr> <tr> <td>17.</td> <td>Garni hotel "Vila Aleksandar" Herceg Novi</td> <td>postojeći</td> <td></td> <td>37</td> <td>37</td> <td>2**</td> </tr> <tr> <td>18.</td> <td>Motel "Paviović"</td> <td>postojeći</td> <td></td> <td>16</td> <td>16</td> <td>2**</td> </tr> <tr> <td colspan="4">UKUPNO:</td> <td>208</td> <td>208</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Tabela 8.5: Pregled postojećih turističkih kapaciteta u kviru GUR-a HN <u>Katastarska evidencija</u> Uvidom u katastarsku evidenciju, LN 109-prepis na katastarskoj parceli broj 2420/1 KO Topla evidentiran je: Objekat broj 1, hotel, spratnosti P+3, površine u osnovi 169 m2.			Br.	Lokacija	Struktura planiranih sadržaja	Površina* (m ²)	Postojeći br.ležaja	Planirani br. ležaja	Planirana kategoriz.	13.	Hotel "Kredo"	postojeći		36	36	4plus****	14.	Hotel "Perla"	postojeći		54	54	4****	15.	Garni hotel "Bokeška noć" Savina	postojeći		21	21	3***	16.	Garni hotel "Vila Margot" Savina	postojeći		44	44	3***	17.	Garni hotel "Vila Aleksandar" Herceg Novi	postojeći		37	37	2**	18.	Motel "Paviović"	postojeći		16	16	2**	UKUPNO:				208	208	
Br.	Lokacija	Struktura planiranih sadržaja	Površina* (m ²)	Postojeći br.ležaja	Planirani br. ležaja	Planirana kategoriz.																																																					
13.	Hotel "Kredo"	postojeći		36	36	4plus****																																																					
14.	Hotel "Perla"	postojeći		54	54	4****																																																					
15.	Garni hotel "Bokeška noć" Savina	postojeći		21	21	3***																																																					
16.	Garni hotel "Vila Margot" Savina	postojeći		44	44	3***																																																					
17.	Garni hotel "Vila Aleksandar" Herceg Novi	postojeći		37	37	2**																																																					
18.	Motel "Paviović"	postojeći		16	16	2**																																																					
UKUPNO:				208	208																																																						

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu broj 01 <i>Planirano stanje, namjena površina i organizacija prostora</i>, predmetna lokacija – katastarska parcela broj 2420/1 KO Topla je u okviru površina mješovite namjene sa oznakom t2- Hotel "Perla", Savina. Turizam kao pokretač razvoja treba da reafirmiše Herceg Novi kao turističku destinaciju sa dugom tradicijom, uz podizanje nivoa kvaliteta i diverzifikaciju turističke ponude. Planira se rekonstrukcija i unapređenje postojećih kapaciteta podizanjem kategorizacije.
7.2.	Pravila parcelacije
	Katastarska parcela broj 2420/1 KO Topla je u okviru generalne urbanističke razrade za Herceg Novi, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom i površine je 442 m². Prema grafičkom prilogu broj 02 <i>Smjernice za sprovođenje GUR-a HN</i>, predmetna lokacija je u okviru planske cjeline 1-15 Planska jedinica „Savina“. Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za rekonstrukciju postojećih objekata Prilikom rekonstrukcije postojećih objekata primjenjuju se pravila građenja i urbanističko-tehnički uslovi koji su ovim planom dati za izgradnju objekta. Turistički objekti izvan zona "T" Hoteli (T1) unutar izrađenih naselja urbanog I periurbanog karaktera, koji nisu lokacijski određeni, a nalaze se u okviru zone "N", kao i u mješovitoj namjeni, centralnim djelatnostima i stambenim namjena u okviru GUR-ova i detaljnijih razrada, mogu da se grade primjenjujući urbanističke parametre lz=0,5 i li=2,0, max spratnosti prema broju smještajnih jedinica, pri čemu je neophodno obratiti posebnu pažnju na integraciju budućeg objekta u ambijetalno-morfološke karakteristike užeg i šireg okruženja, kao i ispoštovati uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja).

spratnost	T1	Do P+4 za objekte do 200 smještajnih jedinica Do P+5 za objekte do 500 smještajnih jedinica Do P+6 za objekte do 700 smještajnih jedinica Do P+7 za objekte do 700 smještajnih jedinica broj suterena i podruma nije ograničen
-----------	----	---

Nadogradnja postojećeg objekta obuhvata građenje jednog sprata. Horizontalni gabarit objekta definisan je na kopiji plana broj 917-109-491/2025/1 od 25.07.2025. godine, izdatoj od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Herceg Novi.

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)
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

8.

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

ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Kontrola i smanjenje rizika

Zaštita od poplava 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.

Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno.

Zaštita rizika od požara i eksplozija 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.

Zaštita od seizmičkog rizika

Seizmički hazard teritorije Crne Gore determinišu brojna autohtona seizmogeni 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.

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.

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.

Zaštita od jakih vjetrova

Jaki vetrovi mogu da pričine 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. Zaštita od jakih vjetrova Jaki vetrovi mogu da pričine 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.

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.

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 platee 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)

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.

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.

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 spriječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen spriječava 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".

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
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 zagadjenja 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 opasan 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3392/2 od 31.10.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE 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.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno historijskog 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 historijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 06-Identifikacija i variorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni savremena izgradnja (nastala tokom XX I XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom) PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9) U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima historijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, 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 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 uobličениh graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim 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 kolski 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 zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna). Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport biljel, Eksport bilje II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalu itd.) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na izvornim rješenjima i materijalizaciji, nalgašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina. Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi. Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.

Akt ovog ministarstva upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara, broj 06-333/25-10859/5 od 16.10.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

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).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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 ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Herceg Novi, broj 06-333/25-10859/3 od 16.10.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.3 – Planirana saobraćajna mreža.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24)

	-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronik-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geomorfološke karakteristike Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovilo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen. Reljef Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

Geološke karakteristike terena

Geološki sastav U geološkoj građi terena, na prostoru PUP-a Herceg Novi, učestvuju stijenske mase trijaskе, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti. Tektonski sklop

Terene opštine Herceg Novi, u načelu, karakteriše vrlo složena tektonika. Prema opšte prihvaćenoj geotektonskoj rejonizaciji, na ovom području, obuhvatajući i cijeli prostor Boke, izdvajaju su sljedeće tri geotektonske jedinice: A-Jadransko-jonska zona (paraautohton), B-Budvansko-Barska zona i C-Zona Visokog krša. (Sl. 10)



Slika 10: Tektonska skica područja opštine Herceg Novi (Tumač OGK za listove Kotor i Budva);

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

Od savremenih geoloških procesa na teritoriji opštine su zastupljeni procesi erozije i jaružanja, abrazije, odronjavanja, klizanja, likvefakcije, karstifikacije i površinskih alteracija. Ovdje će ukratko biti prikazani procesi klizanja i likvefakcije, kao procesi koji na mjestima pojavljivanja, mogu bitno uticati na uslove građenja i sigurnost izgrađenih objekata i drugih materijalnih dobara.

SEIZMIKA

Savremena tektonska aktivnost

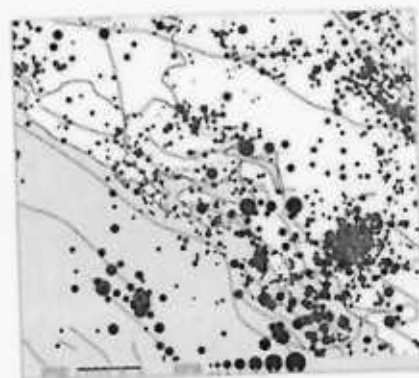
Dosadašnjim intenzivnim proučavanjem seizmogenog potencijala šireg regiona Opštine Herceg Novi, utvrđena je njegova prirodna predisponiranost na generisanje zemljotresa velike snage kroz proces pražnjenja seizmičke energije akumulirane regionalnim tektonskim i geodinamičkim procesima, karakterističnim za cijeli zapadni Balkan i sjeverni obod Mediterana. Cijeli priobalni pojas Crne Gore, uključujući i opštinu Herceg Novi, izrazito je seizmički aktivan, što je manifestovano više puta kroz duboku seizmičku istoriju ovog prostora, ali i kroz nekoliko vrlo snažnih i razornih zemljotresa u bliskoj prošlosti.

Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim

normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore (slika 11), koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Opština Herceg Novi se nalazi u zoni devetog (IX) stepena MCS (Merkali-Kankani-Zibergove) skale.



Slika 11: Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa sa konturom Opštine Herceg Novi ("Privremena seizmološka karta SFRJ (dio za Crnu Goru)", 1987.god.);



Slika 12: Epicentara zemljotresa koji su se u širem regionu Opštine Herceg Novi (kontura ljubičaste boje) dogodili u periodu od sredine XV vijeka do kraja 2016. godine.

Na osnovu broja i intenziteta novijih dogođenih zemljotresa u široj zoni Opštine Herceg Novi (slika 12), kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Herceg Novi nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Boke Kotorske, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj, kao dio seizmički aktivnog cijelog Crnogorskog primorja i podmorja. Kao ilustracija ovog zaključka, na slici 17 su prikazani epicentri značajnijih dogođenih zemljotresa u periodu od sredine XV vijeka do kraja 2016. godine.

Na bazi dobro dokumentovanih karakteristika mehanizama geneze više dogođenih zemljotresa u širem regionu PUP-a Herceg Novi, moguće je zaključiti da kompresiono polje u pravcu upravnom na Dinarski pravac pružanja, očigledno predstavlja glavni uzročnik rupturnih procesa u regionu, što je inače evidentna generalna slika na prostoru centralnih Dinarida na potezu jugozapadno od Durmitorskog geološkog masiva, pa do centralnog dijela Bosne i Hercegovine.

Na osnovu ukupne analize seizmogenog potencijala aktivnih tektonskih struktura na širem prostoru opštine Herceg Novi može se izvesti generalni zaključak da je i u budućnosti osnovano očekivati savremene tektonske procese koji bi u značajnijoj mjeri mogli dinamički ugroziti objekte u toj regiji eventualnom genezom vrlo snažnih ili razornih zemljotresa.

Hidrologija

Na teritoriji opštine Herceg Novi nema većih površinskih rječnih tokova. Uglavnom se radi o manjim potocima koji u ljetnjem periodu obično presuše. Na području opštine, a posebno u Meljinama, Zelenici, Bijeloj i na dijelu magistralnog puta iza autobuske stanice gdje se stvaraju bujice, zadnjih desetak godina, usljed velikih padavina, najveću štetu od poplava pričinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine su i: Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko Kuskog polja koji ljeti presušu. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine

Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, Ljuti potok, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić.

Kako nema većih površinskih vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti eksploataciji podzemnih voda. Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja pojavljivanja izvora na istraživanom dijelu terena izdvajaju se :

- dobro vodopropusne stijene pukotinsko-kavernozne poroznosti predstavljene krečnjacima i dolomitima trijaskе, jurske i kredne starosti;
- slabovodopropusne stijene pukotinske poroznosti, predstavljene slojevitim krečnjacima sa rožnacima, dolomitima i dolomitičnim brečama jursko-kredne starosti;
- pretežno vodonepropusne stijene i stijenski kompleksi predstavljeni flišnim sedimentima kredno-eocenske i eocenske starosti.

Pedologija

Karakteristike i stanje zemljišta u Opštini Herceg-Novi, su direktna posljedica uticaja prirodnih faktora i uticaja čovjeka kao faktora stvaranja zemljišta.

Pedološki pokrivač se odlikuje većim brojem raznih zemljišta, veoma različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Pojava pojedinih zemljišta uslovljena je prvenstveno raznovrsnošću geološkog sastava podloge, dinamičnošću reljefa i klimom, koja je, kao faktor nastanka, od značaja za prostiranje zemljišta u vertikalnom smislu.

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:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

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

Oznaka urbanističke parcele	katastarska parcela broj 2420/1 KO Topla
Površina urbanističke(katastarske pacele) parcele	442 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0
Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	884
Max. dozvoljena spratnost	P+4

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (odnosno ukoliko područje nije razrađeno detaljnim planovima katastarska parcela se smatra urbanističkom), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim GUR-om i to, 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", broj 24/10).

Osnovne grupe gradskih sadržaja	br. park. mjesta
stanovanje (na 1000m ² BRGP)	18pm
Proizvodnja (na 1000m ² BRGP)	20pm
fakulteti (na 1000m ² BRGP)	30pm
poslovanje (na 1000m ² BRGP)	32pm
trgovina (na 1000m ² BRGP)	65pm
hoteli (na 1000m ² BRGP)	20pm
restorani (na 1000m ² BRGP)	170pm
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25pm
ostali sadržaji	Prema važećim CG normativima, a ukoliko ne postoje, prema EU normativima

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.

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

Rekonstrukcije postojećih objekata svojom formom-volumenom, oblikovanjem i materijalizacijom uklapaju u odgovarajuće „slike grada“ prepoznate u zavisnosti od urbanističke kompozicije i ambijentalnih karakteristika područja.

Oblik krova objekta je rezultat arhitektonskog koncepta, ali se preporučuje primjena kosih krovova i to u stanovanjima malih gustina dvovodan ili složeno dvovodan, a u ostalim namjenama četvorovodan ili složeno četvorovodan. Preporučuje se primjena ravnog krova na lokacijama gdje slika grada to nalaže ili u slučajevima kada treba sačuvati pogled od objekta iza.

spoljni zidovi: malterisani i bojeni, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).

spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura,

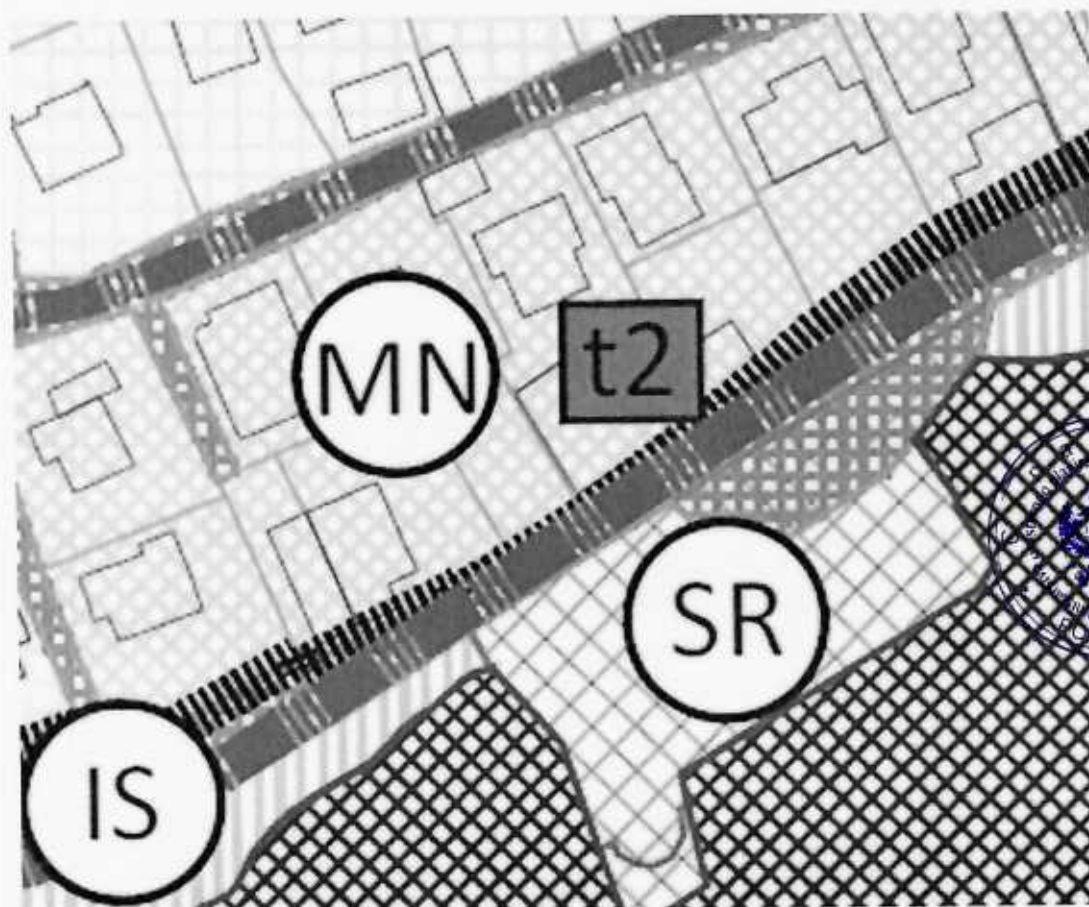
	poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja; - spoljna stolarija: preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima tamno zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije; - balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustara) . - krovni pokrivač za kose krovove: kupa kanalica, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske 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 energetske efikasnosti 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 efikasni 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. 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 energetskej 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).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić
	 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Pavarević Payičević
	PRILOZI
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3392/2 od 30.10.2025. godine.

OBRATILAC: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		NARUČILAC:  VLADA CRNE GORE	
Projekat/način uređenja planiranih objekata: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Projekat/način uređenja planiranih objekata: Snežana Kolarić, dipl. inž. arh.			
Izdavač: URBANIZAM			
Naziv dokumentacije: ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA		Datum: jun 2025	
Vrsta: KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA GUR- a		Mjerilo: 1: 5 000	Broj prijave: 01

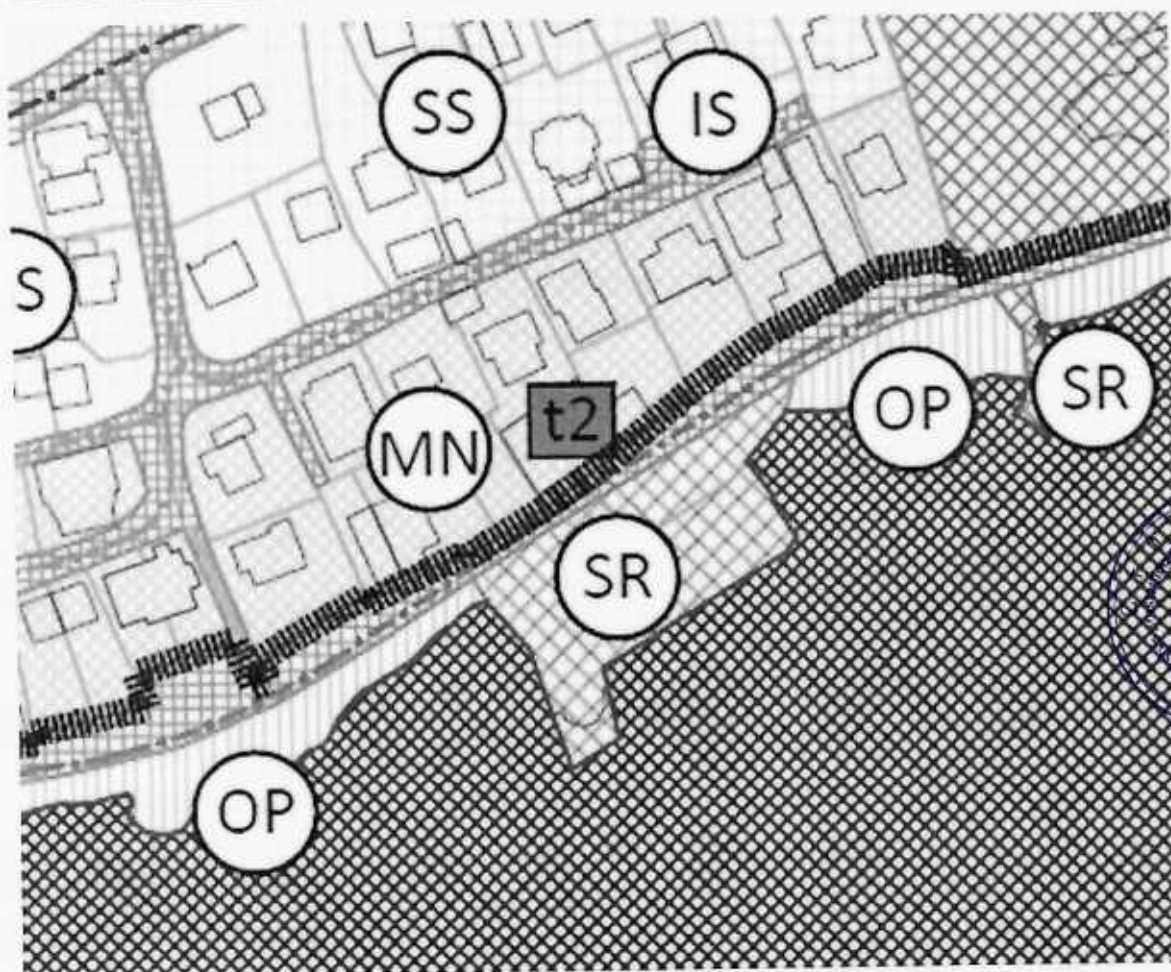


ORGANIZATOR	NARUČIOBAČ	
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	 VLADA CRNE GORE	
Projektant: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Projektant: Snežana Kolarić, dipl. inž. arh.		
Verzija:		
Uvrštenje dokumentacije: URBANIZAM	Uvrštenje dokumentacije: ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	
Prilog: POSTOJEĆE STANJE: NAMJENA POVRŠINA I ORGANIZACIJA PROSTORA	Skala: 1:5 000	Datum: jun 2025. Stranica: 02



t2 Hotel "Perla", Savina

ORGANIZACIJA MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	KARUŠIĆ AD  VLADA CRNE GORE	
Načelnik/Šef ureda/Šefica • odgovorni planir Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Šef ureda/Šefica • odgovorni planir Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		
Šefica/Šef		
Ovo planirano dokumentirano: URBANIZAM	Ovo planirano dokumentirano: PLANIRANO STANJE	
PLANIRANO STANJE: NAMJENA POVRŠINA I ORGANIZACIJA PROSTORA	Uključeno u opšti planirano: 01/2025	Datum: jun 2025
	Skaliranje: 1: 5000	Broj listova: 01



LEGENDA :

- ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obalno more)
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ■ ■ ■ ■ ZAŠTIĆENA PRIRODNA DOBRA
- ■ ■ ■ ■ ZAŠTIĆENA KULturnA DOBRA PREMA STUDIJ ZAŠTITE
- ZAŠTIĆENA OKOLINA KULturnOG DOBRA PREMA STUDIJ ZAŠTITE
- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAŽI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- STEPENIŠTA
- ŠUMSKE STAZE
- GRANICA NOVOFOMIRANE URBANISTIČKE PARCELE

- | | |
|--|---|
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE |
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE |
| | POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE |
| | POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI |
| | POVRŠINE ZA TURIZAM - hoteli |
| | POVRŠINE ZA TURIZAM
- površine za pružanje usluga hrane i pića |
| | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU |
| | POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU |
| | POVRŠINE ZA KULTURU |
| | POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU |
| | POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU |
| | POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE |
| | POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE |
| | POLJOPRIVREDNE POVRŠINE |
| | ŠUMSKE POVRŠINE |
| | POVRŠINE MORA |
| | POVRŠINE KOPNENIH VODA |
| | OSTALE PRIRODNE POVRŠINE |
| | POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE |
| | POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA |
| | POVRŠINE ZA GROBLJA |



OSRAČAVIČ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		NAPUČIAC  VLADA CRNE GORE	
Izdavač: Ranko Kovačević, dipl. inž. arch.		IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Planirano stanje:			
Stanje:			
Vrsta dokumentacije: URBANIZAM		Vrsta dokumentacije: PLANIRANO STANJE	
Naziv: SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE GUR-a HN		Datum: jun 2025	Broj: 02
		Mjerilo: 1: 5000	



LEGENDA :

● ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a

■■■■■■■■■■ GRANICA MORSKOG DOBRA

UNUTAR PLANSKIH JEDINICA SPROVOĐENJE GUR-a ĆE SE VRŠITI NA SLEDEĆI NAČIN:

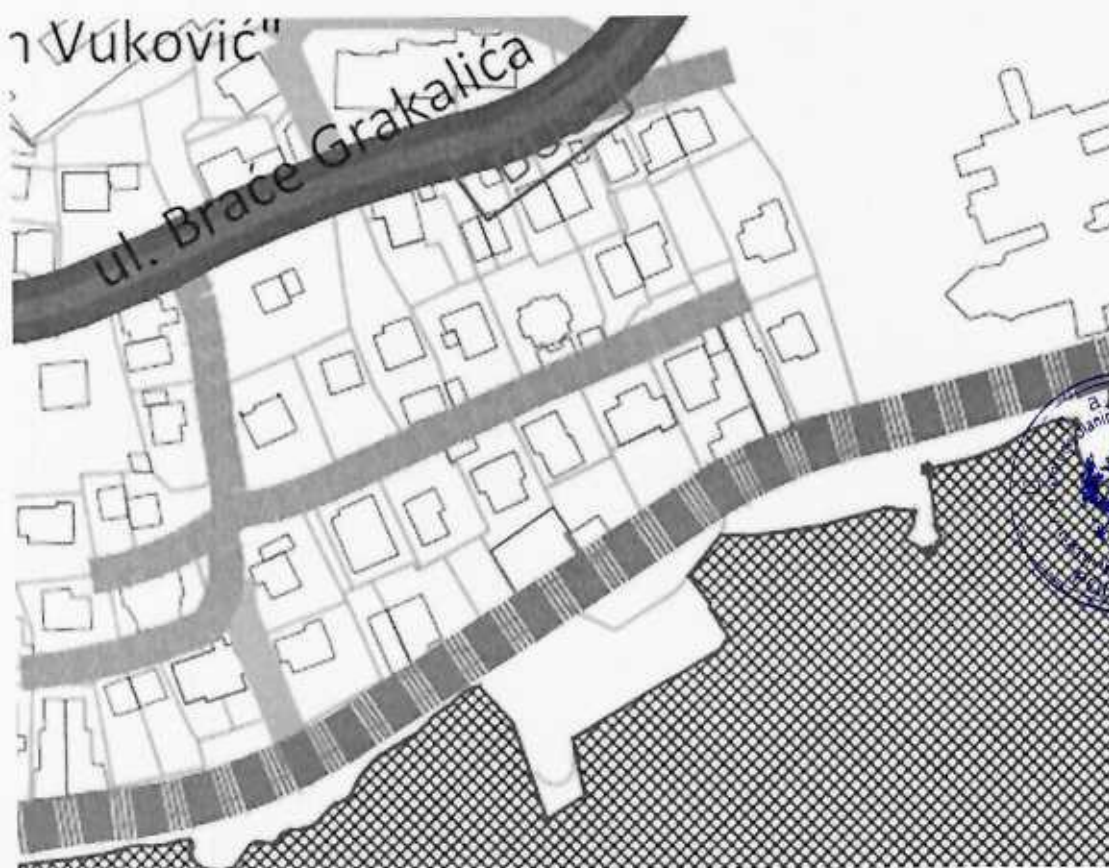
- I. Direktnom primjenom državnih planskih dokumenata (prostornog plana posebne namjene ili razrada na nivou državnih studija lokacija i njihovih izmjena i dopuna);
- II. Direktnom primjenom GUR-a HN (i važećih lokalnih planskih dokumenata) u skladu sa :
 - tekstualnim dijelom GUR-a HN (Knjiga 3A: GUR HN-planirano stanje, Poglavlje 8.1.2.1. Koncept planiranog rješenja po planskim jedinicama i poglavlje 8.1.3.1. Koncept planiranog rješenja po namjenama) i
 - tekstualnim dijelom PUP-a (Knjiga 4: Smjernice za primjenu plana);
- III. Primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, a u skladu sa zakonskom regulativom i smjernicama iz ovog Plana;
- IV. Daljom detaljnom razradom, uz obavezu izrade urbanističkog projekta.

PLANSKA JEDINICA	površina (ha)	Smjernice za sprovođenje			
		I.	II.	III.	IV.
(18-01) DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I i II"	26.09		x	x	
(18-02) PLANSKA JEDINICA "TOPLA-OBALA"	9.92		x	x	
(18-03) PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADE"	14.48				x
(18-04) PLANSKA JEDINICA "STARI GRAD"	4.74				
(18-05) PLANSKA JEDINICA "ISTOČNO PODGRADE"	14.26				
(18-06) PLANSKA JEDINICA "SAVINA"	28.07				
(18-07) PLANSKA JEDINICA "SAVINSKA DUBRAVA"	38.55				
(18-08) DIO PLANSKE JEDINICE "MEJINE"	2.40		x	x	
(18-09) DIO PLANSKE JEDINICE "MEJINE-NEMILA"	1.63		x	x	
(18-10) DIO PLANSKE JEDINICE "SRBINA"	10.35		x	x	
(18-11) DIO PLANSKE JEDINICE "BAJER"	7.45		x	x	
(18-12) DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA III"	2.84		x	x	
(18-13) DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 3"	9.31	x			
(18-14) DIO PLANSKE JEDINICE U REŽIMU MORSKOG DOBRA - DIO "SEKTORA 4"	1.64	x			

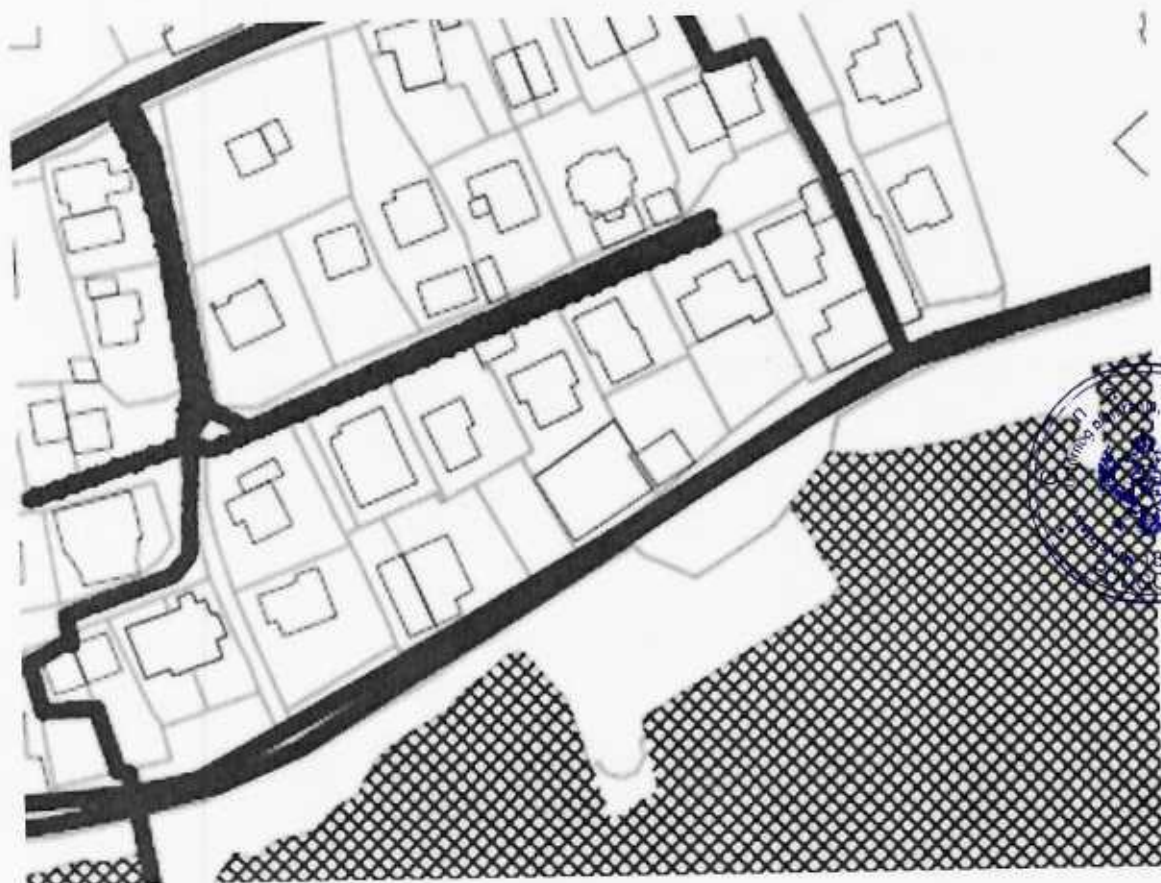
ORGANIZATOR	NARUČILAC  VLADA CRNE GORE	
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Planiraničar: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		
Planiraničar II: (Ime i prezime)		
Planiraničar III: Prof. Dr. Ilija Lalošević, dipl. inž. arh.		
Naziv dokumenta: URBANIZAM	Naziv dokumenta: PLANIRANO STANJE	
Naziv: NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA NA PODRUČJU GUR-A	Datum izdavanja: jun 2025	Broj: 03
	Mjerilo: 1: 5000	



ORGANIZACIJA MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NAZIV DOKUMENTA  VLADA CRNE GORE	
Glavni projektant i autor teksta plana Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Projektant i autor nacrtne dokumentacije Bojan Vukićević, Mast inž. saob.		
Ono što se planira izgraditi SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	Ono što se planira dobiti PLANIRANO STANJE	
PLANIRANA SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA I DOSTUPNOST	Skala i vrsta 1:5000	Datum jun 2025 Broj izdavanja 04



ODRAŽIVAČ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NAVRUČILAC  VLADA CRNE GORE	
Glavni projektant i izvođač radova - odgovorni inženjer Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Šef radnog tima Branka Karadžić, dipl. inž. građ.		
Projektant 		
Glavna dokumentacija TEHNIČKA INFRASTRUKTURA	Glavna dokumentacija PLANIRANO STANJE	
Prilog PLAN MREŽA I OBJEKATA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Oblika i sadržaj na listu projekta 1: 5000	Datum jun 2025 Broj priloga 05



LEGENDA :

———— Postojeći vodovod

Postojeći rezervoar

- R10 Bajer I; V= 1x 500m³
- R11 Bajer II; V= 1x 500m³
- R14 Kanli Kula; V= 2x 500m³
- R16 Savina; V= 2x 250m³
- R Španjola; V=500m³

———— Planirani vodovod

Postojeća crpna stanica

- PS Bajer I
- PS Bajer II
- PS Kanli Kula

———— Kanalizacioni vod

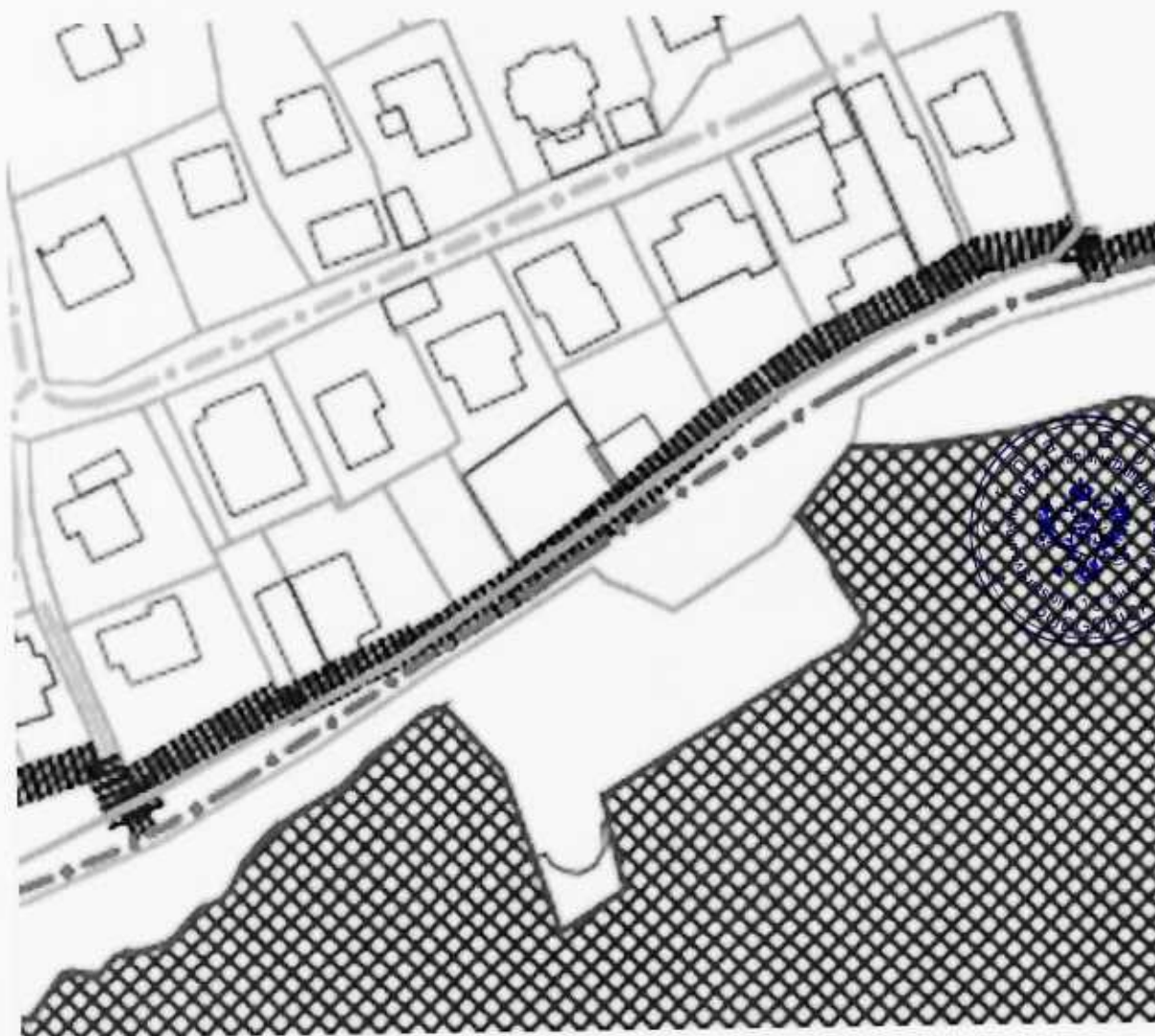
Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Centar
- PS Forte Mare
- PS Savina
- PS Meljine kružni tok

———— Planirani kanalizacioni vod



OBJAVLJAČ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC  VLADA CRNE GORE	
Autor projekta (firma • odgovorni inženjer) Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Glavni inženjer elektroinženjerske infrastrukture Igor Strugar, dipl. inž. el.		
Serijski		
Dio planske dokumentacije: ELEKTROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	Dio planske dokumentacije: PLANIRANO STANJE	
Naziv: PLAN MREŽA I OBJEKATA ELEKTROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Odobrio i izdao: 19.03.2025.	Datum: jun 2025
	Razmjer: 1: 5000	Broj priloga: 06



LEGENDA :

● ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a

———— UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obalno more)

———— GRANICA MORSKOG DOBRA

 POVRŠINE MORA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

———— Postojeći elektrovod 35kV

———— Planirani elektrovod 35 kV

———— Postojeći elektrovod 10 kV

———— Planirani elektrovod 10 kV

———— Ukidanje elektrovođa 10 kV



Postojeća transformatorska stanica TS



Planirana transformatorska stanica TS



Postojeća transformatorska stanica TS koja se ukida



Punjači za električna vozila



OSRAČUVAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC:  VLADA CRNE GORE
Planirano stanje: planirano stanje Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI
Planirano stanje: planirano stanje Željko Maras, dipl. inž. el.	
Planirano stanje: planirano stanje ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
Planirano stanje: planirano stanje PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Planirano stanje: planirano stanje PLANIRANO STANJE Datum: jun 2025 Mjerilo: 1: 5000 Broj: 07



LEGENDA :

● ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a

———— UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obalno more)
———— GRANICA MORSKOG DOBRA



POVRŠINE MORA



POVRŠINE KOPNENIH VODA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC cijevima prečnika 110 mm

Planirani TK podzemni vod - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110 mm

TC

Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor

MT

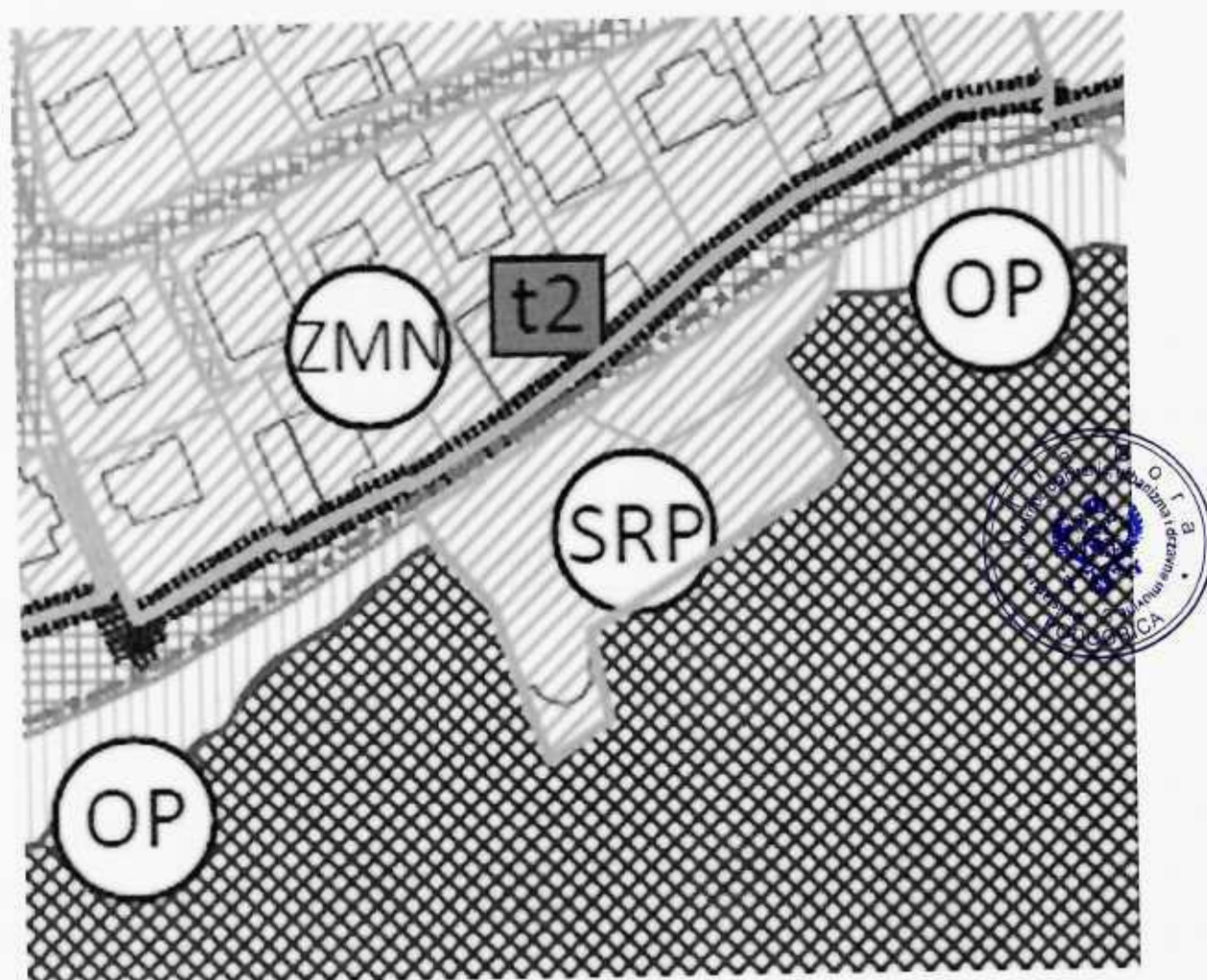
Bazna stanica mobilne telefonije - postojeća

MT

Planirana bazna stanica mobilne telefonije



ODRAŽAVAC MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NAPUČILAC  VLADA CRNE GORE	
Napredak izrade plana • odgovorni planer Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Isprazni list • planer saradnik		
Čestitka izrada Milica Berberović, dipl. inž. pejz. arh.		
Ostale planirane dokumentacije URBANIZAM	Ostale planirane dokumentacije PLANIRANO STANJE	
Prilog PLANIRANO STANJE: PEJZAŽNA ARHITEKTURA	Opština i broj Herceg Novi 0102022	Datum jun 2025
	Skala 1: 5000	Stranica 08



LEGENDA :

- ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- UNUTRAŠNJE MORSKE VODE (Obslino more)
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ZAŠTIĆENA PRIRODNO DOBRA
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA PREMA STUDIJI ZAŠTITE
- ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA STUDIJI ZAŠTITE
- GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- STEPENIŠTA
- ŠUMSKE STAZE

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

- PARK
- PARK ŠUMA
- ZELENILU OZ SAOBRAĆAJNICE
- ŠIKVER

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

- ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- ZELENILU CENTRALNIH DJELATNOSTI
- ZELENILU ZA TURIZAM
- ZELENILU OBJEKATA PROSVJETE
- ZELENILU OBJEKATA ZDRAVSTVA
- ZELENILU KULTURNO ISTORIJSKIH OBJEKATA
- ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA
- ZELENILU MJEŠOVITIH NAMJENA
- ZELENILU UGOSTITELJSKIH OBJEKATA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

- ZELENILU INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POLJOPRIVREDA
- POVRŠINE MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Zičara/ Panoramski lift

- Kružna raskrsnica
- Trg
- Marina
- Park
- Sijetionik
- Javna garaža
- Morska luka
- Javni parking
- lokalnog značaja

ZNAČAJNI OBJEKTI:

Zdravstvene zaštite:

- Javna zdravstvena ustanova "Dom zdravlja Herceg Novi" centralna zgrada, Topla
- Javna zdravstvena ustanova "Dom zdravlja Herceg Novi" Ambulanta Topla
- Privatna zdravstvena ustanova, Opšta bolnica "Meljine"

Školstva i socijalne zaštite:

- Javna predškolska ustanova "Naša Radost" Herceg Novi, Topla
- Javna predškolska ustanova "Naša Radost" Herceg Novi, Savina
- Javna ustanova, Osnovna škola "Đačo Pavičić", Topla
- Javna ustanova, Osnovna škola "Milan Vuković", Savina
- Javna ustanova, Škola za osnovno muzičko obrazovanje, Stari Grad
- Javna ustanova, Srednja mješovita škola "Ivan Goran Kovačić" Savina

Kulture:

- Dvorana "Park", Herceg Novi
- Tvrđava "Kaniš Kula", Stari grad
- Tvrđava "Forte Mare", Stari grad
- Arhiv
- Javna ustanova Zavičajni muzej, Topla
- Galerija "Josip Bepo Benković", Stari grad
- Kuća Iva Andrića, Topla
- Javna ustanova, Gradska biblioteka i čitaonica, Stari grad
- Gradska muzika Herceg Novi

Sports:

- Košarkaški teren, Herceg Novi, Savina
- Košarkaški teren, Herceg Novi - Karača
- Otvoreni bazen, Herceg Novi - Šikver
- Bočarski teren, Topla
- Privelište jedrilčarskog kluba Jugole Grakalić, Šikver

Centralnih djelatnosti:

- Opština Herceg Novi
- Regionalni centar pošta Herceg Novi
- Uprava za nekretnine, Herceg Novi
- Pensiono invalidsko osiguranje PJ Herceg Novi
- Zavod za zapošljavanje Herceg Novi
- Osnovni sud Herceg Novi
- Uprava policije CB Herceg Novi
- Dom omladine, Stari Grad

Turizma:

- Hotel "SUN RESORT", Topla
- Hotel "Perla", Savina
- Hotel "Kredo", Savina
- Garni hotel "Bokeška noć", Savina
- Garni hotel "Villa Margot", Savina
- Mali hotel "M", Savina
- Hotel "Plaža" - Blok A, Savina
- Garni hotel "Villa Aleksandar", Savina
- Motel "Pavlović", Topla
- Hotel "Lazure", Meljine





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3392/ 2

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 31-10-2025	
Opis:	06-333/25-10859/2
Podgorica, 30.10.2025.godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3392/1 od 23.10.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10859/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za nadogradnju objekta na katastarskoj parceli 2420/1 KO Topla, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „PERLA“ DOO, 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 spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o nadogradnji hotela ukupne BGP 884 m², to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), **nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



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

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-1148/2025/1

Datum: 27.10.2025.



KOPIJA PLANA

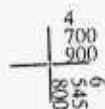
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: TOPLA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 21

Parcela: 2420/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



192000000330



109-919-17058/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-17058/2025

Datum: 27.10.2025

KO: TOPLA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 109 - 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	Prihod
2420	1		21 14	17/05/2022	SAVINA	Dvorište VIŠE OSNOVA		273	0.00
2420	1	1	21 14	17/05/2022	SAVINA	Hotel KUPOVINA		169	0.00
								442	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002332841 MB.02332841		PERLA DOO HERCEG NOVI ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG NOVI Herceg Novi MB.02332841	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2420	1	1	Hotel GRADENJE	0	P3 169	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	1	P 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	2	P 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	3	P 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	4	P 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	5	P1 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	6	P1 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.
2420	1	1	Apartman u turizmu GRADENJE	7	P1 25	Svojina PERLA DOO HERCEG NOVI 0000002332841 ŠETALIŠTE PET DANICA 98 HERCEG MB.