



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: 06-333/25-14286/5

Podgorica, 12.03.2026. godine

LABAN SANJA

PODGORICA
Braće Grkalić 77
Meljine

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-14286/5 od 12.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju i rekonstrukciju objekata u okviru površina za turizam (T1) na lokaciji urbanističke parcele koji čine katastarske parcele br.3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići (LOKACIJA E1), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavčević, državna sekretarka

Verifikovala:

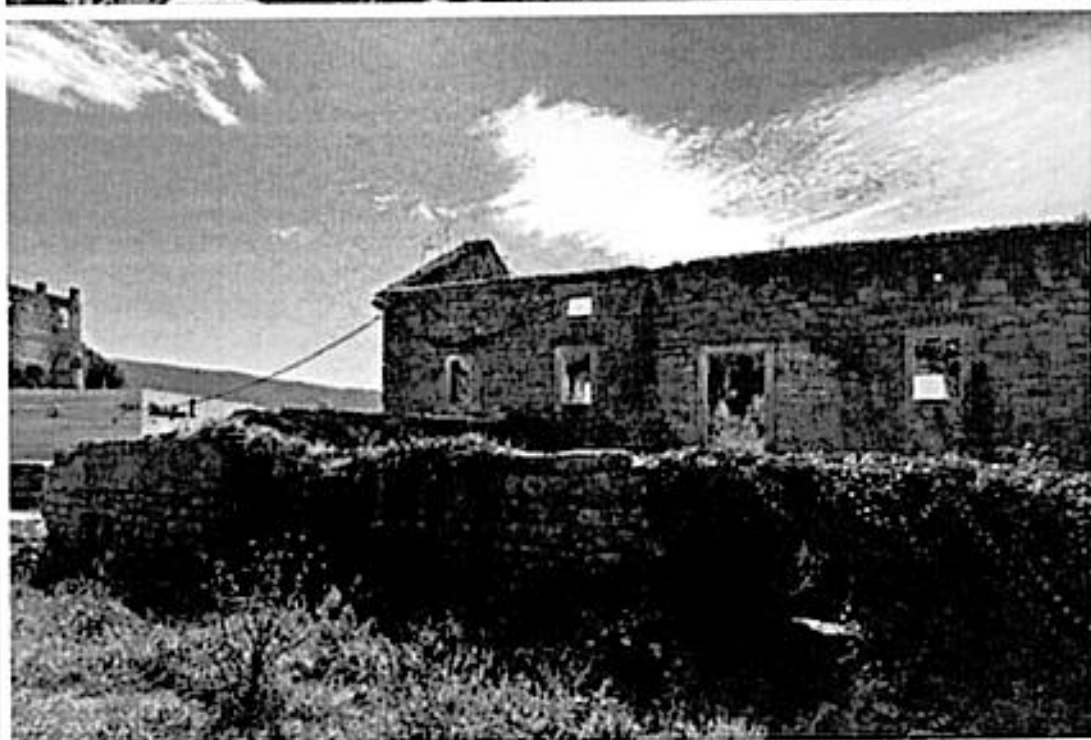
Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova
za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Obradila:

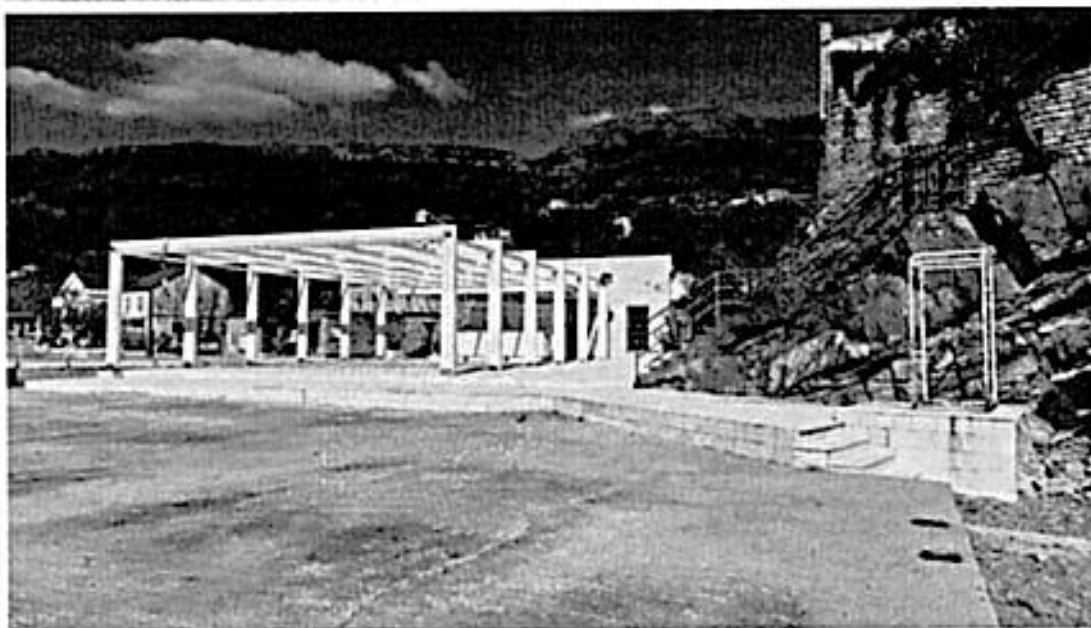
Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

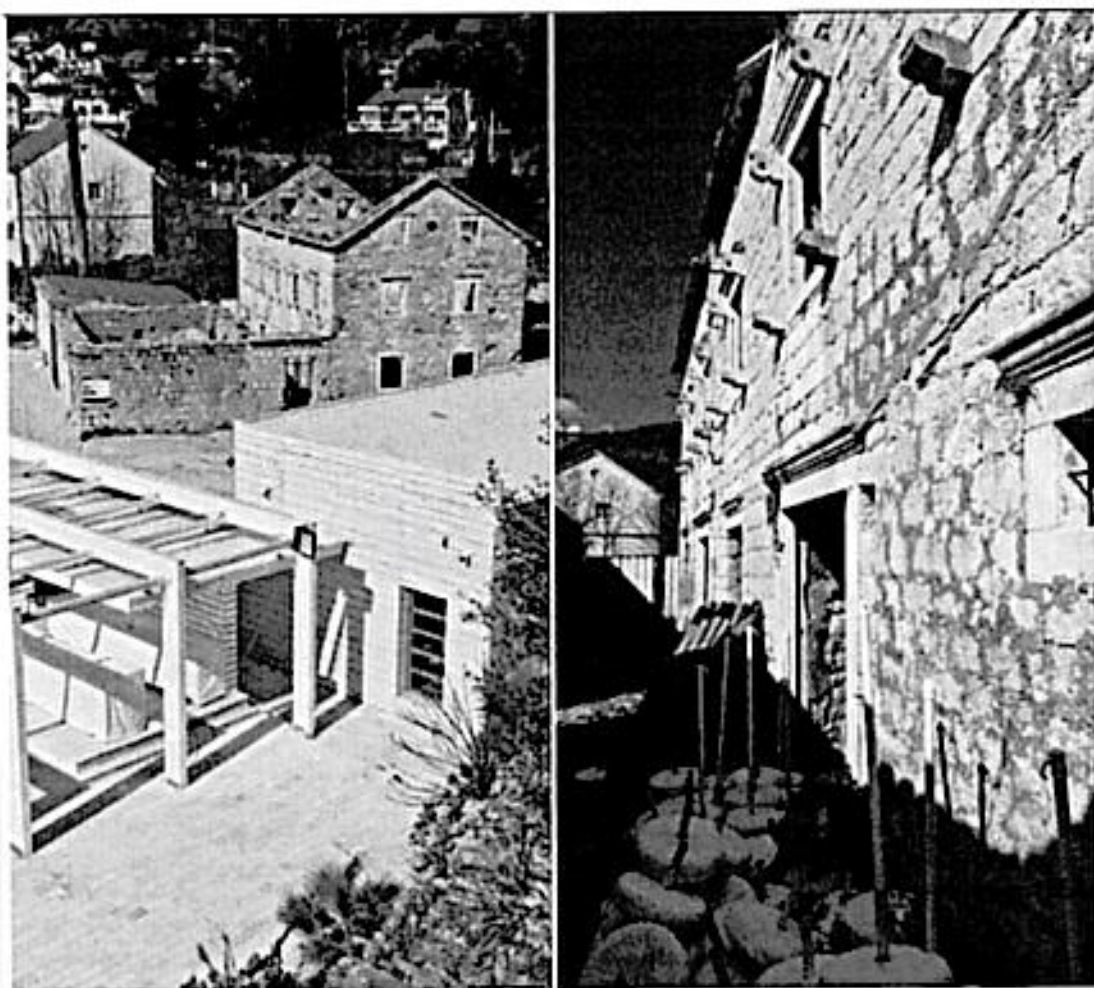
1.	Broj: 06-333/25-14286/6 Podgorica, 12.03.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 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 Laban Sanje iz Herceg Novog izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju i rekonstrukciju objekata u okviru površina za turizam (T1) na lokaciji urbanističke parcele koji čine katastarske parcele br.3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići (LOKACIJA E1), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	LABAN SANJA IZ HERCEG NOVI
4.	POSTOJEĆE STANJE	
	 Situacija na parceli 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići sa ostacima istorijske stambeno-ekonomske graditeljske cjeline koja se sastoji od centralnog stambenog objekta, dva magacina, ogradnog zaštitnog zida i ostataka pomoćnih objekta.	



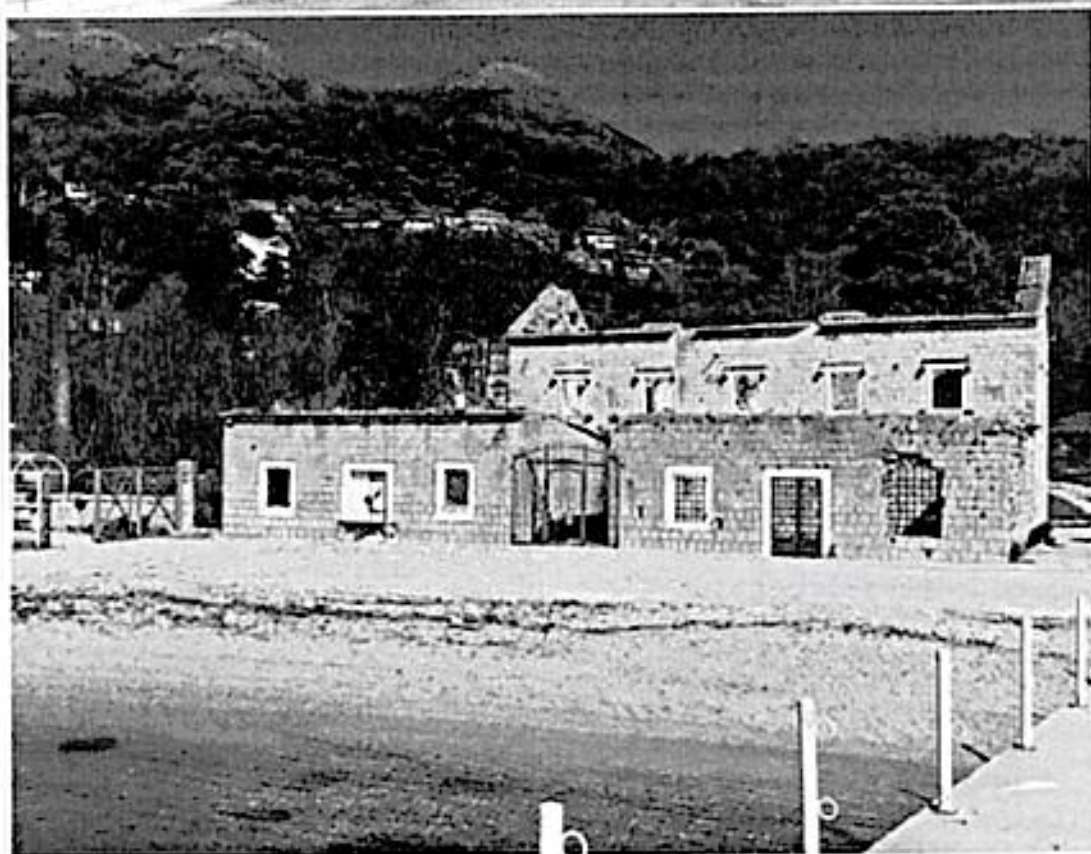
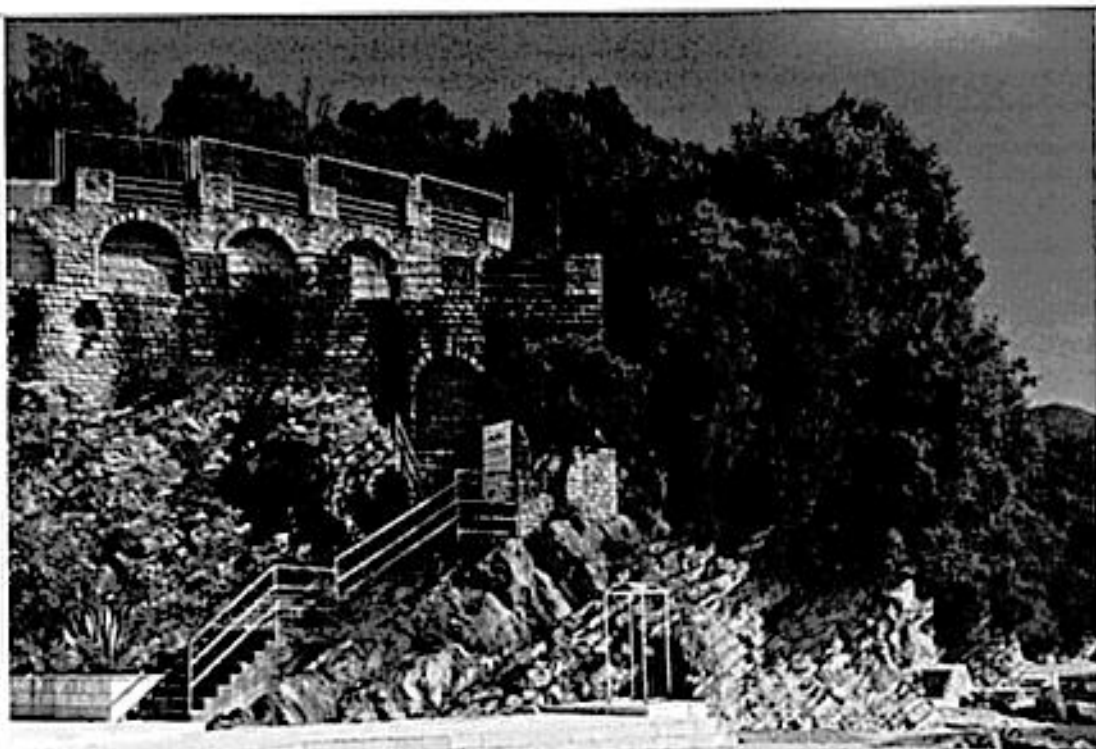
Situacija na parceli 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići sa ostacima istorijske stambeno-ekonomske graditeljske cjeline koja se sastoji od centralnog stambenog objekta, dva magacina, ogradnog zaštitnog zida i ostataka pomoćnih objekta.



Situacija na parceli 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići sa elementima očuvane linije obale, očuvane stjenovite litice i prirodne plaže, kao i savremenom betonskom plažnom strukturom sa jednom pontom i savremenim ugostiteljskim objektom od drveta, te zidanom terasastom strukturom podignutom na očuvanoj stjenovitoj litici kojom započinje Lalovina.

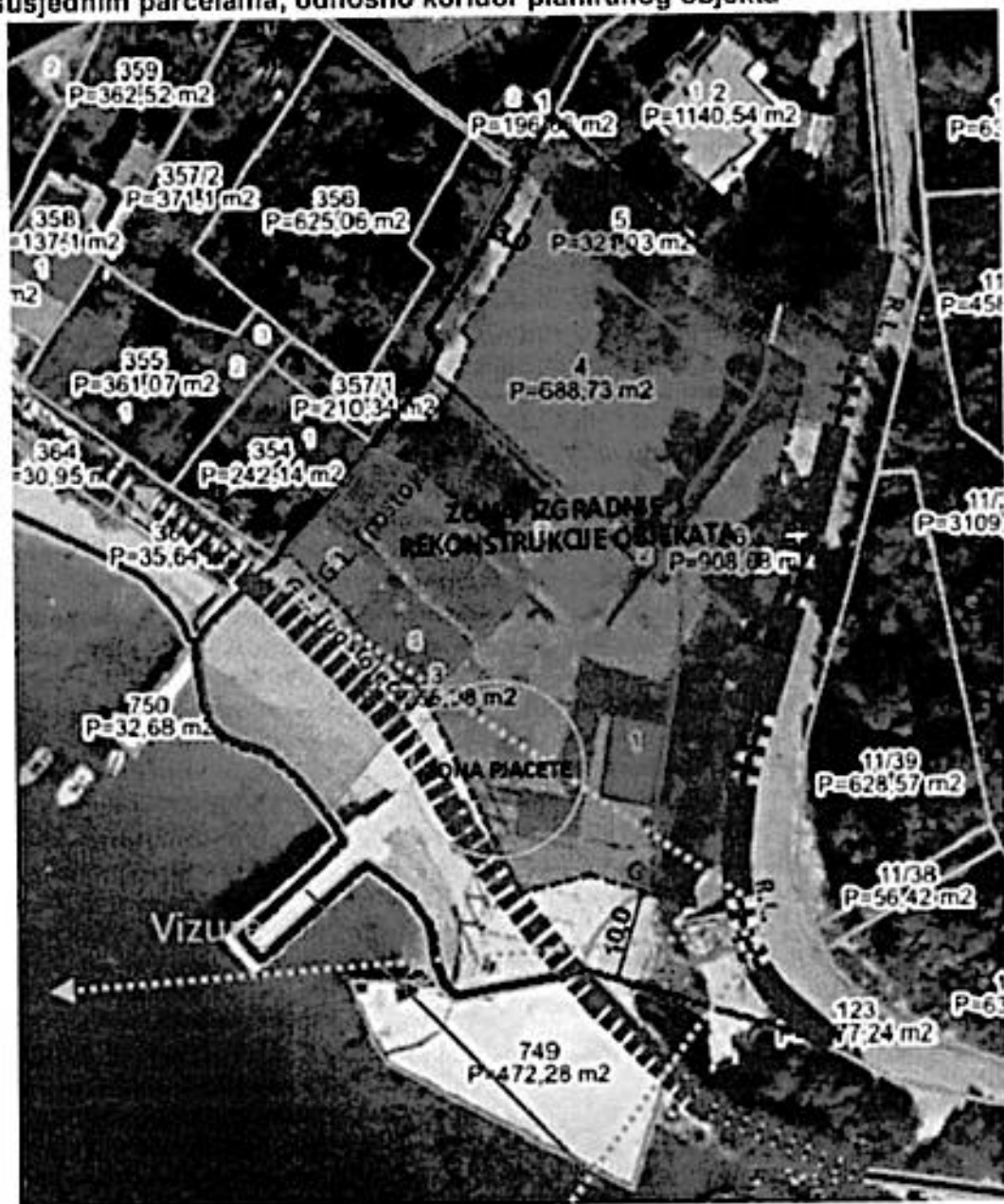


Situacija na parceli 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići sa prikazom odnosa istorijske graditeljske cjeline zidane u kamenu i ugostiteljskog objekta izvedenog u drvenoj oblozi sa velikom pergolom prema morskoj obali. Prikaz detalja specifičnih arhitektonskih elemenata na objektu.



Situacija na parceli 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići sa prikazom kamenom zidane strukture ugostiteljskog objekta integrisanim u stjenovite litice lalovine i pogled na istorijsku graditeljsku cjelinu sa netonske ponte pored plaže.

5.	PLANIRANO STANJE
5.1.	Namjena parcele odnosno lokacije T1 – površine za turizam Izgradnja hotela sa depadansima uz rekonstrukciju zaštićenih objekata.
5.2.	Pravila parcelacije Lokacija odgovara urbanističkoj parceli koju čine kat.parc. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 sve KO Sasovići, u površini od 3.985 m ² (LN 332), prema priloženoj skici. 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.
5.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta



———— granica lokacije

■ Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima-
kulturno-istorijska graditeljska cjelina "Stare Meljine"

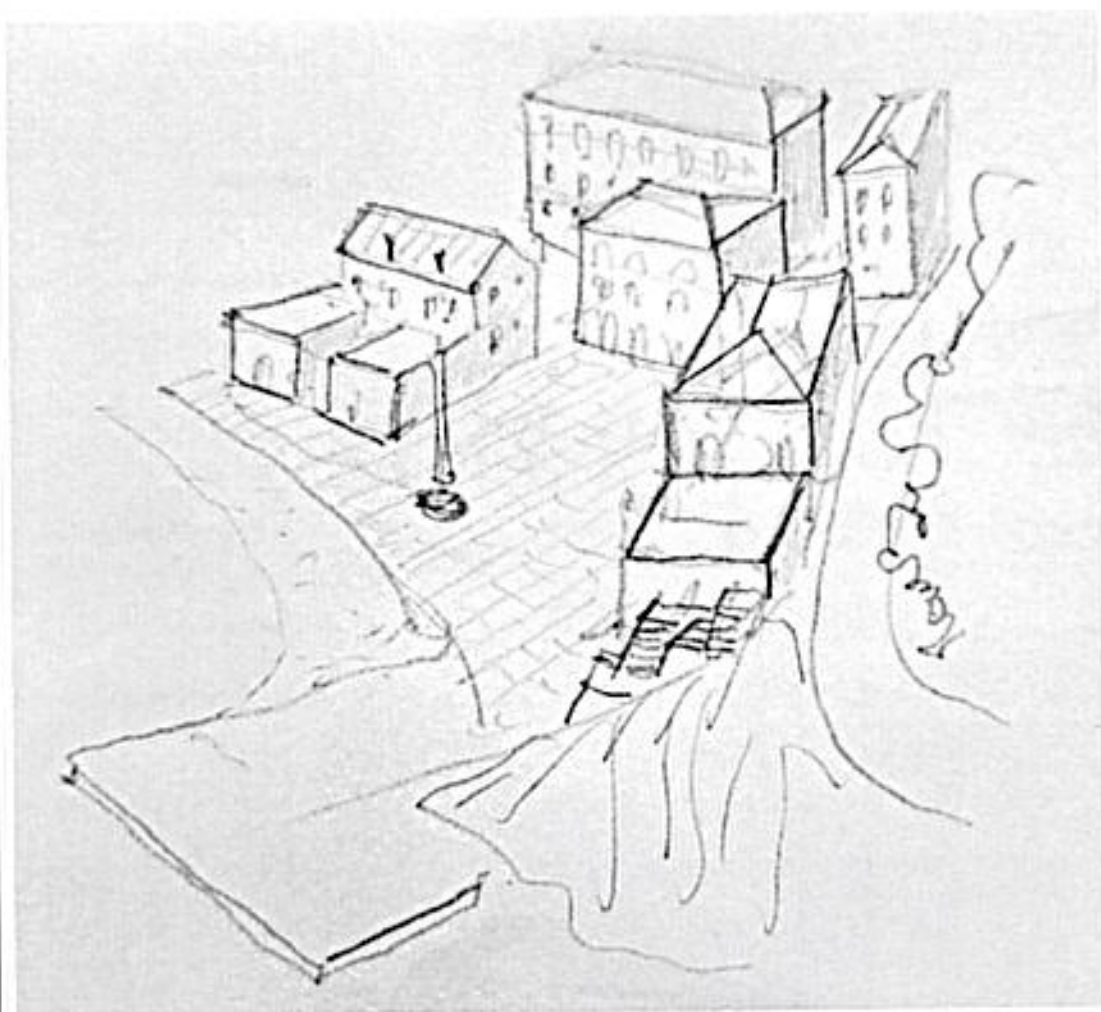
■ Zona u kojoj je moguća izgradnja novih i rekonstrukcija
postojećih objekata u skladu sa svim propisanim UTU
i konzervatorskim uslovima

—— R.L.

----- G.L.

||||| planirano "lungo mare" širine 3m (orientaciona trasa)

Ilustrativni prikaz pristupa urbanističko-arhitektonskom konceptu



Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinska linija-G.L.) od granice lokacije prema ulici (regulaciona linija- R.L.) je 5,0 m, uz obavezu ambijentalne reafirmacije stjenovite litice.

Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije :
□ Prema obali; u dijelu zaštićenih objekata - postojeća, a min. 10,0 m (u skladu sa skicom).

- ☐ Sa zapadne strane: u dijelu zaštićenih objekata - postojeća, a za novu izgradnju min. 3,0 m.
- ☐ Sa sjeverne strane prema k.p. 2 KO Sasovići: min. 5,0 m.
- ☐ Udaljenje podzemnih dijelova objekata od granice lokacije iznosi min. 1,50 m izuzev prema mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz/izlaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima.
- ☐ Manja odstupanja od pomenutih horizontalnih regulacija su moguća u slučaju postizanja kvalitetnog urbanističkog rješenja koje na ambijentalno adekvatan način integriše sve vrijedne aspekte konteksta.

Uslovi obrade na lokaciji na k.p. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići u Herceg Novom
Situacija i specifičnosti

- ☐ Parcele pripadaju Katastarskoj opštini Sasovići ali u funkcionalnom i ambijentalnom smislu pripadaju istorijskom obalnom naselju Meljine, i nalaze se na južnoj granici uvale koja se prostire između šumovite Savine i šumovite Lalovine;
- ☐ Graditeljska cjelina je u potpunosti zidana od kamena, sastoji se od ogradnog zida, dva prizeman pomoćna objekta – magacina orijentisana ka moru, glavne ulazne kapije u kompleks smještene između njih, glavnog stambenog objekta koji se sastoji od prizemlja sprata i potkrovlja sa očuvanim elementima arhitektonske plastike kao i očuvanim puškarnicama, te ruševina pomoćnih objekata koji se nalaze iza stambenog objekta okrenutih ka zaleđu;
- ☐ Parcela se prožeže do sjeverozapadnih litica lalovine koje daju ambijentalnu vrijednost ovom kontekstu
- ☐ Litica je arhitektonski obrađena kamenim blokovima formirajući stepeništa i kaskadne terase ugostiteljskog objekta
- ☐ U prostoru između istorijske graditeljske cjeline i stjenovite litice nalazi se ugostiteljski objekat sa pergolom arhitektonski obrađen oblogom od drveta Geneza, izvorni oblici, stilska pripadnost, hronologija
- ☐ Graditeljska cjelina pripada takozvanom stambeno-fortifikacionom tipu objekata sa pomoćnim objektima namjenjenih ekonomskoj namjeni i potiču iz perioda XVII-XVIII vijeka;
- ☐ Objekat je sačuvao svoj izvorni izgled uz minimalne modifikacije koje priodaju recentnijim istorijskim periodima, u stanju u kome je prikazan na akvarelu Fedora Karačaja iz 1834. godine što ujedno predstavlja najstariji sačuvani prikaz ovog objekta;
- ☐ Postojanje ove graditeljske cjeline evidentirano u austrougarskom katastru iz 1837. godine;

Stanje konstrukcije, materijali, instalacije

- ☐ Parcela je zapuštena, istorijski objekti su u lošem su stanju, ali su elementi integriteta očuvani i omogućavaju uspostavljanje izvornog stanja u smislu arhitektonsko-urbanističke obrade lokacije.

Valorizacija i vrijednosti kulturno-istrijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta

- ☐ Istorijska stambeno-ekonomska graditeljska cjelina posjeduje izuzetne kulturno-istorijske, arhitektonske, ambijentalne i urbanističke vrijednosti;
- ☐ Kamena litica lalovine posjeduje izuzetne ambijentalne vrijednosti;
- ☐ Prirodna plaza od oblutaka posjeduje izuzetne ambijentalne vrijednosti.

Negativne karakteristike

- ☐ Kamenom obrađeni arhitektonski dodaci srasli sa kamenom liticom negativno utiču na percepciju stjenovite litice, te ne doprinose uspješnoj sintezi prirodne i stvorene strukture;
- ☐ Postojeći ugostiteljski objekat obložen drvetom i pripadajuća pergola negativno utiču na percepciju ambijentalnih vrijednosti neposrednog konteksta;
- ☐ Betonska punta ne predstavlja oblikovno uspješno rješenje i negativno utiču na percepciju ambijentalnih vrijednosti neposrednog konteksta.

Plan intervencija

- ☐ Restauracija i obnova istorijske graditeljske cjeline na k.p. 3 KO Sasovići (objekti 3, 4, 5, 6 kao i preostalih neevidentiranih ostataka objekata unutar cjeline) sa adekvatnom namjenom čiji programsko-funkcionalni zahtjevi ne bi bili u koliziji sa njenim arhitektonskim karakteristikama i prostornim kapacitetima u zonama;
- ☐ Reafirmacija stjenovite litice Lalovine u zoni koja tangira predmetne parcele na ambijentalno i arhitektonski adekvatan način;
- ☐ Preoblikovanje ponte na arhitektonsko-konzervatorski adekvatan način;
- ☐ Urbanističko-arhitektonska valorizacija kroz izgradnju uz očuvanje i unapređenje ambijentalnih vrijednosti cjeline i rekonstrukciju urbane matrice kroz pugušćavanje fizičke strukture;
- ☐ Uklanjanje objekata 1 i 2 na k.p. 3 KO Sasovići.

Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera:

- ☐ Prisustvo graditeljske i prirodne baštine posmatrati kao inspiraciju i konceptijsku osnovu za sve planirane intervencije
- ☐ Potencijalna izgradnja uz podizanje nivoa urbaniteta i adekvatnu prezentaciju kulturno-istorijskih vrijednosti lokacije u mjeri u kojoj se podiže nivo ambijentalnih vrijednosti neposrednog konteksta kroz njegovu integraciju, uz uvažavanje urbanističkih i arhitektonskih vrijednosti konteksta istorijske zone Metjina i Sasovića.
- ☐ Potencijalna izgradnja mora imati koherentno i integrativno dejstvo na neposredan kontekst, homogenizujući ga i povezujući sve važne elemente u prostoru u cjelinu.
- ☐ Urbanistički koncept i volumetrija, zatim arhitektonski koncept i materijalizacija moraju se zasnivati na karakteristikama gradnje istorijskih gradova i priobalnih naselja ovog dijela Bokokotorskog zaliva;
- ☐ Posebnu pažnju posvetiti novim objektima koje treba posmatrati kao sredstvo za ostvarenje ambijentalne sanacije, a koji svojim prisustvom ne smiju imati negativni uticaj na percepciju autentičnih ambijentalnih vrijednosti koje čini sadejstvo specifičnog prirodnog konteksta i stvorene fizičke strukture.

Dokumentacija:

- ☐ Arhivska dokumentacija, u velikom broju i izuzetnom kvalitetu sačuvane istorijske mape, crteži i fotografije

Stanje objekta danas, motiv intervencije

Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove:

- ☐ Neposredni kontekst je zapušten i u lošem je stanju;
- ☐ Objekti unutar istorijske graditeljske cjeline nisu obnavljani nakon zemljotresa i u lošem su stanju ali su elementi integriteta očuvani na način da je moguće uspostavljanje izvornog stanje arhitektonskog sklopa;
- ☐ Kontekst u današnjem stanju ne odaje utisak nekadašnjoj pripadnosti izgrađenom dijelu istorijskog grada

	Motiv intervencije: □ Valorizacija parcele kroz sagledavanje njenih urbanističko-arhitektonskih kapaciteta i mogućnosti podizanja nivoa urbaniteta zone istorijskog jezgra Meljina i Sasovića čime bi se sanirali urbanistički i ambijentalni nedostaci postojećeg stanja, zasnovano na odredbama preporuka iz Studije zaštite KD OHN; □ Predloženom intervencijom koriguju se urbanistički, arhitektonski i konzervatorski nedostaci zatečenog stanja, te se ostvaruje adekvatnija ambijentalna artikulacija neposrednog konteksta; 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.
6.	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, tehničkotehnoloških 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 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)

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. Najkišnji 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 temperatura 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".
7.	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 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3930/2 od 29.12.2025. godine.
8.	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.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Opšti podaci o kulturnom dobru Naziv kulturnog dobra: "Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora", prostor zaštićene okoline kulturnog dobra na Lusi svjetske baštine (UNESCO) sa izolovanim parcelama na k.p. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6. KO Sasovići u Herceg Novom; 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, Sasovići

Katastarska opština: KO Sasovići, kat.parcela br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6

Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi- zona Sasovići/Meljine
Budući da parcela u smislu ambijentalne cjeline pripada priobalnom naselju Meljine a katastarskoj opštini Sasovići, to se na nju primjenjuju kombinovane mjere za oba naselja Sasovići li Meljine.

PREPORUKE IV - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU (Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, Žanjice, Pristan, Špiljice, mp. 6, 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 historijskog 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-historijsku vrijednost zaštićene okoline kulturnog dobra na listi Svjetske baštine. Na ovaj način, prirodni i kultivisani pejzaž, kao vizuelna pozadina historijskih naselja, zamijenjena je izgrađenom u kojoj se historijski objekti i graditeljske cjeline stapaju sa savremenim akontekstualnim građevinama umanjujući čitljivost izuzetne univerzalne vrijednosti ambijenta. Očuvanje historijskog konteksta i historijske 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 historijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne historijske graditeljske cjeline sa pripadajućim objektima u okviru očuvanih historijskih naselja.

□ Za objekte u okviru historijskih naselja nisu dozvoljene totalne rekonstrukcije koje podrazumjevanju rušenje historijskog objekata i ponovno zidanje replika, budući da se time uništava osnovno svojstvo predmetnog dobra.

□ Veliki broj objekata sa očuvanom historijskom materijom danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i historijski karakter, što u slučaju odluke o rušenju nailzged 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 historijskog ambijenta.

□ Sačuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandračića, 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.

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 istorijskih 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 domiraju 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 uobličених 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 koloski 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, nagašenoj 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 negativno utiču na percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte mjere 7.1.), kada se za to steknu uslovi.

□ Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.

PREPORUKE VIII - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ISTORIJSKOM PARCELACIJOM U ZALEĐU HERCEG NOVOG (v. mapa identifikacije i valorizacije kulturne baštine i kulturnog pejzaža; v. mapa kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara - Kulturni pejzaž: Sutorinskih sela Prijevor, Malta, Konjevići, Šćepoševići Čenići, Lučići, Žvinja i Špulja; Mojdeških sela Andrići, Šabovići, Porobići, Kovači, Brajevići; Ratiševine; Sušćepana sa zaseocima, Grbići i Župkovići; Trebesina; ruralne zone gornje Tople sa Sjenokošom, Tatarbaštom, Čelaima i izolovane ruralne cjeline; Poda sa zaseocima Matkovići, Misinezovići, Musići, Tušupi, Kvekčići, Gopčevići, Bajkovina; Kamenog; Mokriških sela; Kruševica; Sasovića sa zaseocima Gornji Sasovići, Donji Sasovići, Dragomir; Kutskih sela sa zaseocima Lastva, Presjeka, Kočetani, Nakićenovići, Ožegovići, Marići, Morovići, Pestorići, Rujevo i Obalica; Miočevića; Đenovića; Baošića; Bijelskih sela Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići; Jošice; Đurića; Bjelskih Kruševica, v. mapa 6 i mapa 9)

□ Razmotriti izuzetan razvojni potencijala ovog područja, njegovo oživljavanje planirati kroz specifične savremene oblike ruralnog, eko i etno turizma, intenziviranje ekstenzivne poljorivredne, stočarske djelatnosti i sl. utemeljene na održivom korišćenju graditeljske baštine.

□ Ohrabruje se održiva upotreba postojećeg istorijskog graditeljskog fonda (očuvanog, napuštenog ili urušenog) i sanacija napuštenih savremenih objekata (kasarne, industrijska postrojenja i sl.) kroz podsticanje razvoja ruralnog, eko i etno sportsko-rekreativnog turizma na način da se smještajni kapaciteti planiraju u obnovljenim tradicionalnim kućama, zatim razvoj poljoprivrednih, privrednih i gurmanskih turističkih ruta, kao i sportsko-rekreativnih aktivnosti koje ne zahtijevaju značajne građevinske radove i promjenu prirodnog stanja terena.

□ Predlaže se integralno sagledavanje velikog razvojnog potencijala istorijskih pješačkih puteva koji povezuju sela i zaseoke različitih basena, prvenstveno u svjetlu velikog broja raspoloživih sredstava kroz pristupne fondove EU, opredjeljenih za obnovu istorijskih pješačkih puteva, te se predlaže izbjegavanje njihove upotrebe za nove trase kolskih saobraćajnica, za koje se preporučuje da se planiraju u neposrednoj blizini (bez ugrožavanja istorijskih).

□ Očuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, pripadajuću kulturno-istorijsku baštinu

sa očuvanom matricom i strukturom istorijskih ruralnih cjelina i pripadajućom istorijskom infrastrukturom.

□ Očuvati postojeće i obnoviti napuštene autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta i vrtova, i sl.).

□ U sklopu izrade buduće planske dokumentacije nižeg reda, predvidjeti plan sanacije prostora (v. mapa 10) u zonama istorijskih ruralnih cjelina u kojima je prisutna ambijentalno neadekvatna gradnja, shodno Opštim mjerama navedenim pod 7.1.

□ Preporuka je da se obnova autentičnih ruralnih cjelina može vršiti u cjelosti, sistematski, uz prethodno odobrenu konzervatorsku studiju, ili parcijalno za pojedinačne izdvojene objekte i dijelove ruralnih cjelina na osnovu konzervatorskih uslova Uprave za zaštitu kulturnih dobara i odobrenog konzervatorskog projekta.

□ Obnavljanje objekata vršiti principom integralne obnove uključujući enterijere (tradicionalni materijali i tehnike)

□ Isključiti mogućnost totalne rekonstrukcije objekata koja podrazumjeva rušenje istorijskih objekata.

□ Preporučuje se mogućnost nove gradnje objekata postupkom pogušćavanja već izgrađenog tkiva ruralne cjeline kroz interpolaciju, uz poštovanja tradicionalnih načina grupisanja objekata.

□ Preporučuje se da se nova izgradnja objekata u pogledu odabira položaja, odnosa ka terenu, gabarita, proporcije volumena, geometrije krova, arhitektonskog tretmana krovnog vijenca i otvora, materijalizacije i odnosa sa pomoćnim objektima, zasniva na tradicionalnim uzorima prisutnim u predmetnoj ruralnoj cjelini.

□ Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja i dolce, podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, te preispitati opravdanost trenda prenamjene velikih površina istorijskog poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

□ Sačuvati i obnoviti istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, intervencije na njima planirati uz primjenu tradicionalnih materijala i tehnika gradnje u kamenu, i aktivirati ih kao turističke atraktere.

□ Prilikom planiranja prostora obezbijediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

□ Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte mjere 7.1.).

□ Preporuka je da se u zoni pojedinačnih kulturnih i potencijalnih dobara kao i njihovoj zaštićenoj okolini ne smiju postavljati nadzemni infrastrukturni objekti (stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, antene, i sl.). Ukoliko su ovakvi infrastrukturni objekti već izgrađeni preporuka je da se predvidi njihovo izmještanje.

□ Preporuka je da se prilikom gradnje novih turističkih kapaciteta prednost daje raspoloživim resursa sadržanim u postojećim objektima napuštenih ruralnih cjelina, vojnih objekata, industrijskih objekata i sl.

Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-1478/2025-3 od 06.03.2026. godine.

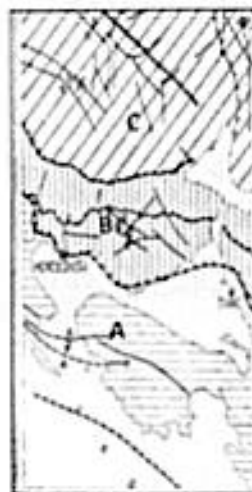
10.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Predmetna lokacija se nalazi u zoni Morskog dobra, pa je potrebno pribaviti vodne uslove od nadležnih organa i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa zakonom. Na predmetnoj lokaciji sa zapadne strane granicom lokacije prostire se kamenim blokovima utvrđena trasa buičnog potoka.
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1	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 Prema grafičkom prilogu br.05 – Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.
15.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.04 – Hidrotehnička infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.
15.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.03 – Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-692/25 od 15.01.2026. godine.
15.4	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 ("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 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-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.
16.	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 uslovalo 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 trijaske, 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 slika područja opštine Herceg Novi (Tumač OGK za Istave 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

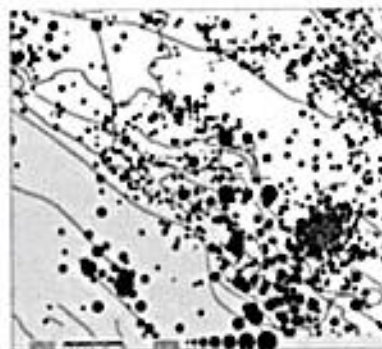
Savremena tektonska aktivnost

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 (pucaste 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 prčinjavali 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 presušuju. 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.													
17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta.												
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>Lokacija E1, katastarske parcele br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići, Herceg Novi</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td><td>3.985 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m²)</td><td>7.970 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota</td><td> Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža (poslednja etaža je potkrovlje ili povučeni sprat) . Maksimalan broj podzemnih etaža; 2 podzemne etaže, ukoliko su namjenjene garažiranju i tehničkim prostorijama Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu. Maksimalna visina objekata ne smije da zaklanja atraktivne vizure ka naselju sa puta koji vodi preko Lalovine niti smije da </td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija E1, katastarske parcele br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići, Herceg Novi	Površina urbanističke parcele (m ²)	3.985 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	7.970 m ²	Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota	Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža (poslednja etaža je potkrovlje ili povučeni sprat) . Maksimalan broj podzemnih etaža; 2 podzemne etaže, ukoliko su namjenjene garažiranju i tehničkim prostorijama Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu. Maksimalna visina objekata ne smije da zaklanja atraktivne vizure ka naselju sa puta koji vodi preko Lalovine niti smije da
Oznaka urbanističke parcele	Lokacija E1, katastarske parcele br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6 KO Sasovići, Herceg Novi												
Površina urbanističke parcele (m ²)	3.985 m ²												
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5												
Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0												
Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	7.970 m ²												
Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota	Maksimalna spratnost objekta : 5 nadzemnih etaža (poslednja etaža je potkrovlje ili povučeni sprat) . Maksimalan broj podzemnih etaža; 2 podzemne etaže, ukoliko su namjenjene garažiranju i tehničkim prostorijama Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu. Maksimalna visina objekata ne smije da zaklanja atraktivne vizure ka naselju sa puta koji vodi preko Lalovine niti smije da												

ugrožava ambijentalnu vrijednost istorijske graditeljske cjeline pomsatrano sa pozicije ulice uz morsk obalu iz bližih i daljih vizura (definirano skicom).

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Prema opštim uslovima Plana, a u skladu sa saobraćajno-tehničkim uslovima. Izvan područja GUR-ova, koji čine sastavni dio ovog plana, važe sljedeći parametri.

Osnovne grupe gradskih sadržaja	min br. park. mjesta
stanovanje (na 1000 m ² BRGP)	15 pm
proizvodnja (na 1000 m ² BRGP)	18 pm
fakulteti (na 1000 m ² BRGP)	25 pm
poslovanje (na 1000 m ² BRGP)	30 pm
trgovina (na 1000 m ² BRGP)	65 pm
hoteli (na 1000 m ² BRGP)	15 pm
restorani (na 1000 m ² BRGP)	150 pm
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25 pm
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko ne postoje prema EU normativima

Tabela 7.5: Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja

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

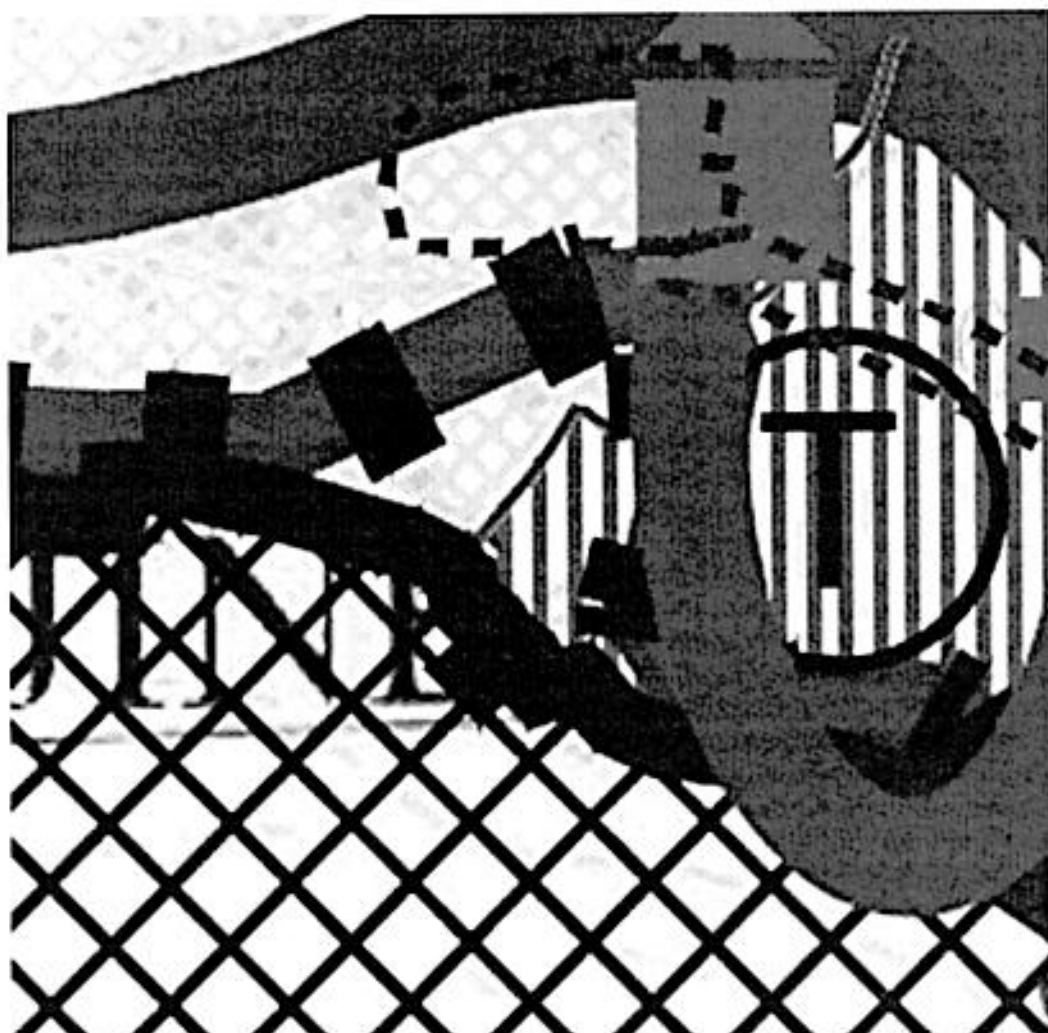
- Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti prostora u zoni istorijskog jezgra Meljina i Sasovića kao priobalnih naselja, kroz obnovu istorijske urbane matrice i afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala karakterističnih zaneposredni kontekst;
- Isključuje se mogućnost postavljanja objekata krupnih gabarita koji odudaraju od tradicionalne tipologije karakteristične za širi kontekst u kome se u tom smislu mora očuvati postojeća dominacija graditeljske cjeline "Lazaret";
- Novoprojektovanim rješenjem ostvaruje se graditeljski koherentnija i reprezentativnija slika odnosa objekata, ulice, šetališta, pjacete, ponte, plaže i neposrednog okruženja koja govori o urbanoj evoluciji utemeljenoj arhitektonskim elementima karakterističnim za uži i širi kontekst, čime se konačno uobličava ova do danas urbanistički i arhitektonski improvizovana situacija;
- Istorijsku graditeljsku cjelinu obnoviti kroz restauraciju izvornog rješenja bez mogućnosti nadogradnje, poštujući načela konzervatorske teorije i prakse;
- Ukloniti postojeće ugostiteljske objekte od drveta sa pergolom;
- Regulacije objekta i spratnost definisane skicom koja je sastavni dio ovog elaborata;
- U zoni između stjenovite litice i istorijske graditeljske cjeline planirati pjacetu kao završetak javnog prostora šetališta uz morsk obalu, sa svim karakteristikama pjaceta priobalnih naselja istočnojadranske obale (popločanja, definisanost arhitektonskim objektima i prirodnim stjenovitim strukturama, Fontana/česma, spomenik i sl);
- Očuvati pješačku komunikaciju preko stjenovite litice i ambijentalno je unaprijediti ambijentalno kvalitetnijim rješenjem uz eventualno uklanjanje dijelova postojećih terasa i lukova;

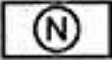
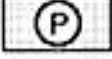
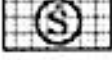
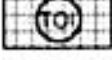
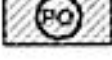
	□ Kolsko saobraćajno rješenje planirati u sjevernom dijelu lokacije, u zoni priključaka na kolski put na nižim nadmorskim visinama; □ Spratnost novoplaniranih objekata ne smije ugroziti percepciju istorijske graditeljske cjeline, niti stjenovite litice kojom započinje Lalovina, već kroz skladni urbanistički sklop i arhitektonsko oblikovanje mora koherentno djelovati na sve pomenute činioce u prostoru; □ Ukupne površine otvora na glavnoj i bočnim fasadama novoplaniranih objekata u odnosu na zidani dio fasadnih površina u navedenoj zoni moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu; □ Isključuje se upotreba konzolnih balkona; □ Terasе osmisлити unutar fasadne ravni, na ravnim krovovima nižih etaža ili bočnim aneksima; □ Oblikovanje i materijalizaciju osmisлити u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline istorijskog jezgra Meljina i Sasovića, kroz upotrebu masivnog kamenog bloka, kamenih šembrana, kotala, drvenih vrata i škura specifične obrade karakteristične za neposredni kontekst; □ Krovove planirati kao četvorovodne, nagiba krovnih ravni 22-28 stepeni materijalizovan kanalicom, čija površina u segmentima urbanističkog sklopa ne smije formirati krupne gabarite koji odudaraju od gabarita unutar istorijskog jezgra ovih priobalnih naselja; □ Isključuje se upotreba mediteran crepa ili bilo kog drugog oblika savremenih crepova; □ Ravan krov može biti prisutan na maksimum 50% gabarita novoplaniranih fizičkih struktura; □ Uređenje parcele planirati po uzoru na tradicionalna rješenja iz neposrednog konteksta; □ Na parceli planirati autohtone vrste žbunastog zelenila i pinije (primorski bor pečurkaste krošnje).
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetsку 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 energetsку 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 sijalica). - 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).

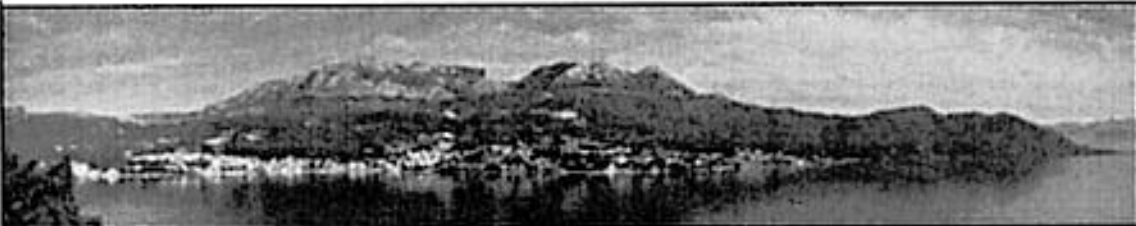
	- Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvjjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - 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 obezbjeđivanja energetske efikasnosti, 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 energetske 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).
	Posebni uslovi za datu lokaciju ☐ Lokacija se nalazi u okviru Zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO) "Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora" ☐ Lokacija se nalazi u zoni dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima kulturno istorijsku graditeljsku cjelinu „Stare Meljine“, te shodno tome imperative je planirati adekvatnu urbanističku kompoziciju i materijalizaciju. ☐ Kroz lokaciju uz morsku obalu obezbjediti javnost i kontinuitet pješačke trase uz morsku obalu i formirati pjacetu u zoni između istorijske graditeljske cjeline i stjenovite litice Lalovine; ☐ Prije pribavljanja konzervatorskih uslova nadležnoj UZKD dostaviti elaborat postojećeg stanja sa arhitektonskim crtežima postojegog istorijskog objekta; ☐ Prije pribavljanja konzervatorskih uslova, arhitektonski koncept sa volumetrijskom razradom sačinjen na osnovu ove dokumentacije kojom će u potpunosti biti sagledati odnos projektovanog rješenja i neposrednog konteksta, te sagledati svi bitni uticajni faktori, predati na prethodno mišljenje UZKD. ☐ Pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara; ☐ Definisani koeficijenti predstavljaju pretpostavljeni maksimum koji su podložni promjeni u skladu sa konzervatorskim uslovima u slučaju da stvaraju izrazito konfliktnu situaciju u prostoru koje negativno utiču na percepciju prirodnih kulturno-istorijskih vrijednosti konteksta; ☐ Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova predati na saglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara;
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva

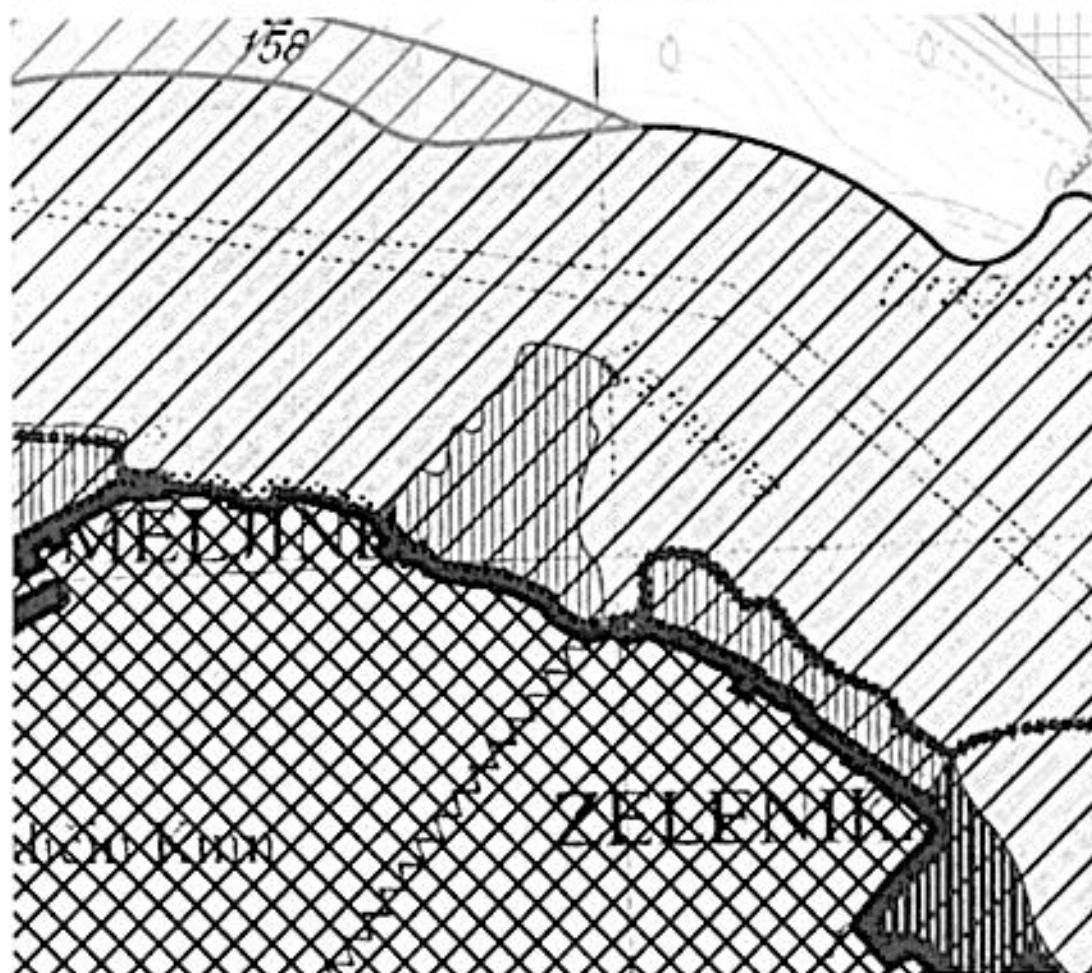
	- Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
23.		 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević <i>M. Pavićević</i>
24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3930/2 od 29.12.2025. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-692/25 od 15.01.2026. godine; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-1478/2025-3 od 06.03.2026. godine.	

	
ORGANIZACIJA MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NALOŽILAC  VLADA CRNE GORE
Autorizacija izdava: planirani izdava: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Izdava: planirani izdava: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	
Izdava: planirani izdava: Biljana Srpota, dipl. inž. arh.	
Planirano stanje korišćenja prostora PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	Tip dokumentacije PLAN
Planirana namjena prostora PLANIRANA NAMJENA PROSTORA	Datum: jun 2025. Mjerilo: 1:25 000 Broj: 01



	POVRŠINE NASELJA /  SV
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE ŠUMA
	POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA ODBRANU

	
OBRADAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČIO:  VLADA CRNE GORE
Posrednik: uradni pisni odgovori pisar Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	
Planer saradnik: Bijana Srgota, dipl. inž. arh.	
Osnovni podaci o prostoru: PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	Vrsta planirane dokumentacije: PLAN
Naziv: KARAKTERISTIKE URBANITETA	Datum izdavanja: jun 2025. Mjerilo: 1:25 000 Broj priloga: 02



LEGENDA



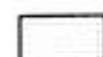
URBANO PODRUČJE



PERIURBANO PODRUČJE



RURALNO PODRUČJE



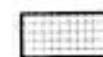
POVRŠINE NASELJA / 



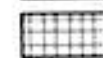
POVRŠINE ZA TURIZAM



POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

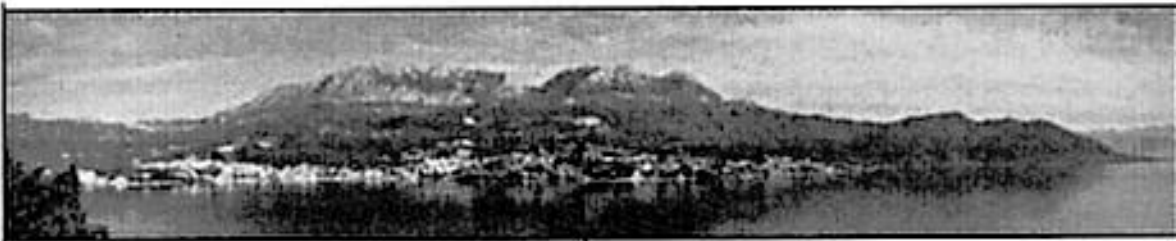


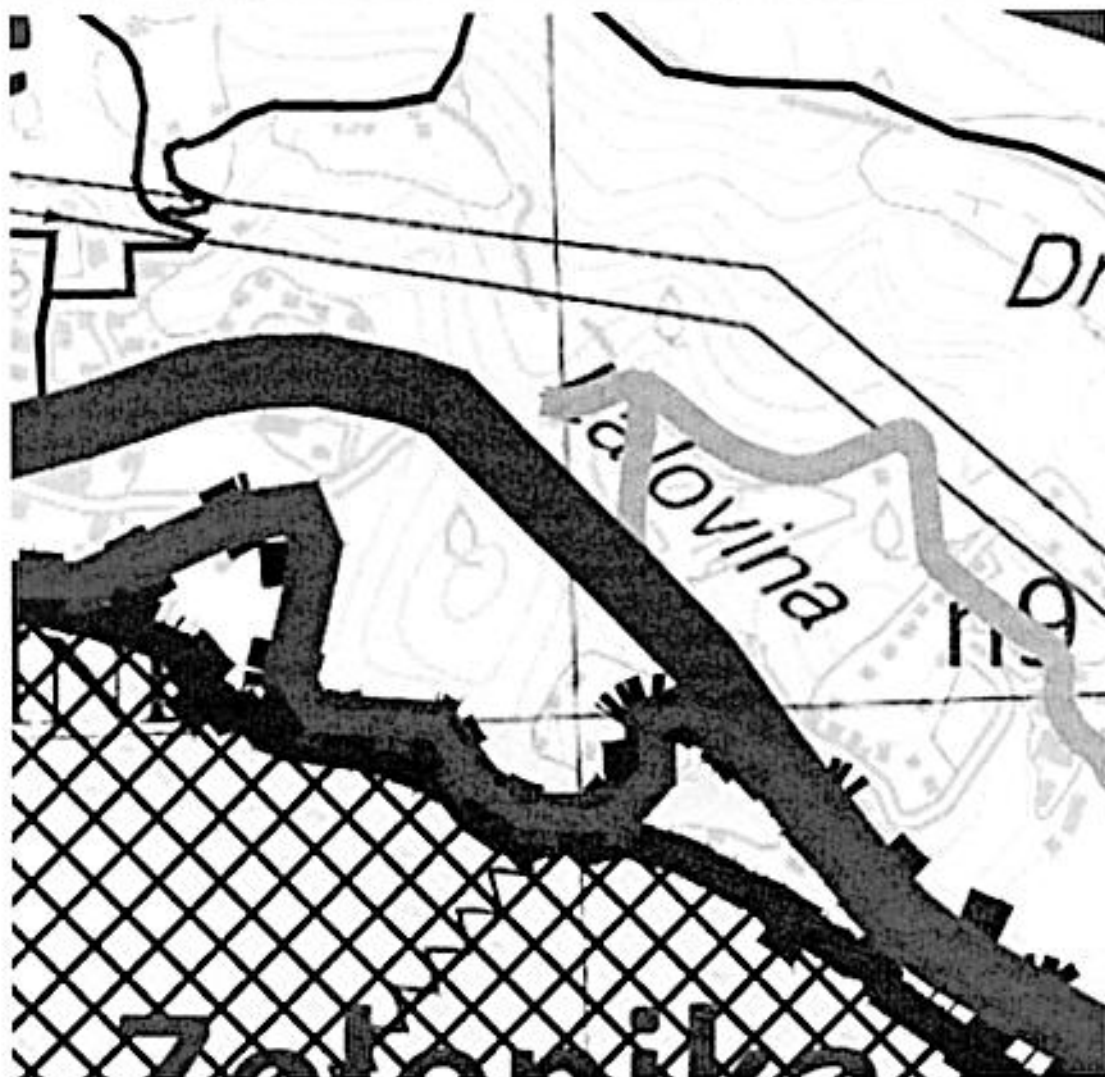
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



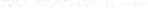
POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE



					
ORGANIZATOR MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	NARUČILAC  VLADA CRNE GORE				
Projekat: Izmjene i dopune prostornog urbanističkog plana Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI				
Izradio: Bojan Vukićević, mast. inž. saobr.					
Saradnik: Vladana Kundačina, dipl. inž. građ.					
Naziv plana: TEHNIČKA INFRASTRUKTURA	Faza planiranja dokumentacije: PLAN				
Predlog: PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA	<table border="1"> <tr> <td> Datum i grad: "15.06" 2025. </td> <td> Datum: jun 2025. </td> </tr> <tr> <td> Mjerštok: 1:25 000 </td> <td> Broj prikaza: 03 </td> </tr> </table>	Datum i grad: "15.06" 2025.	Datum: jun 2025.	Mjerštok: 1:25 000	Broj prikaza: 03
Datum i grad: "15.06" 2025.	Datum: jun 2025.				
Mjerštok: 1:25 000	Broj prikaza: 03				

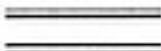


LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA PREMA REPUBLICI SRPSKOJ
-  DRŽAVNA GRANICA NA KOPNU I MORU IZMEĐU CRNE GORE I REPUBLIKE HRVATSKE
(USKLAĐIVANJE SA PROTOKOLOM IZ 2002. GOD.)
-  GRANICA OPŠTINE HERCEG NOVI
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA PUP-a PREMA REPUBLICI HRVATSKOJ
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA REGIONALNOG PARKA ORJEN
-  ZAŠTITNE RAVNI POTREBNE ZA SIGURNO ODVIJANJE OPERACIJE POLIJETANJA/SLIJET
-  ZAŠTITNE RAVNI POTREBNE ZA SIGURAN RAD RADIONAVIGACIONIH I KOMUNIKACIONIH
UREĐAJA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA



ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

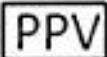
	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" PREMA PPCG - U IZRADI
	POSTOJEĆE MAGISTRALNE SAOBRAĆAJNICE
	POSTOJEĆI OPŠTINSKI PUTEVI
	PLANIRANI OPŠTINSKI PUTEVI
	NEKATEGORISANI OPŠTINSKI PUTEVI
	PLANIRANI OPŠTINSKI NEKATEGORISANI PUTEVI
	OSTALI PUTEVI
	MARKIRANE STAZE
	TURISTIČKI PUT
	"LUNGO MARE"
	EUROVELO 8
	TRASA BIVŠE PRUGE
	TRASA TRAJEKTA
	ŽIČARA/LIFT/POKRETNOSTEPENIŠTE



	
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	 VLADA CRNE GORE
Izradio: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. Proverio: Branka Karadžić, dipl. inž. građ.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
TEHNIČKA INFRASTRUKTURA	PLAN
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	Datum: jun 2025. Broj: 04



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

	POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	POSTOJEĆI VODOVOD
	POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	POSTROJENJE ZA PRERADU VODA

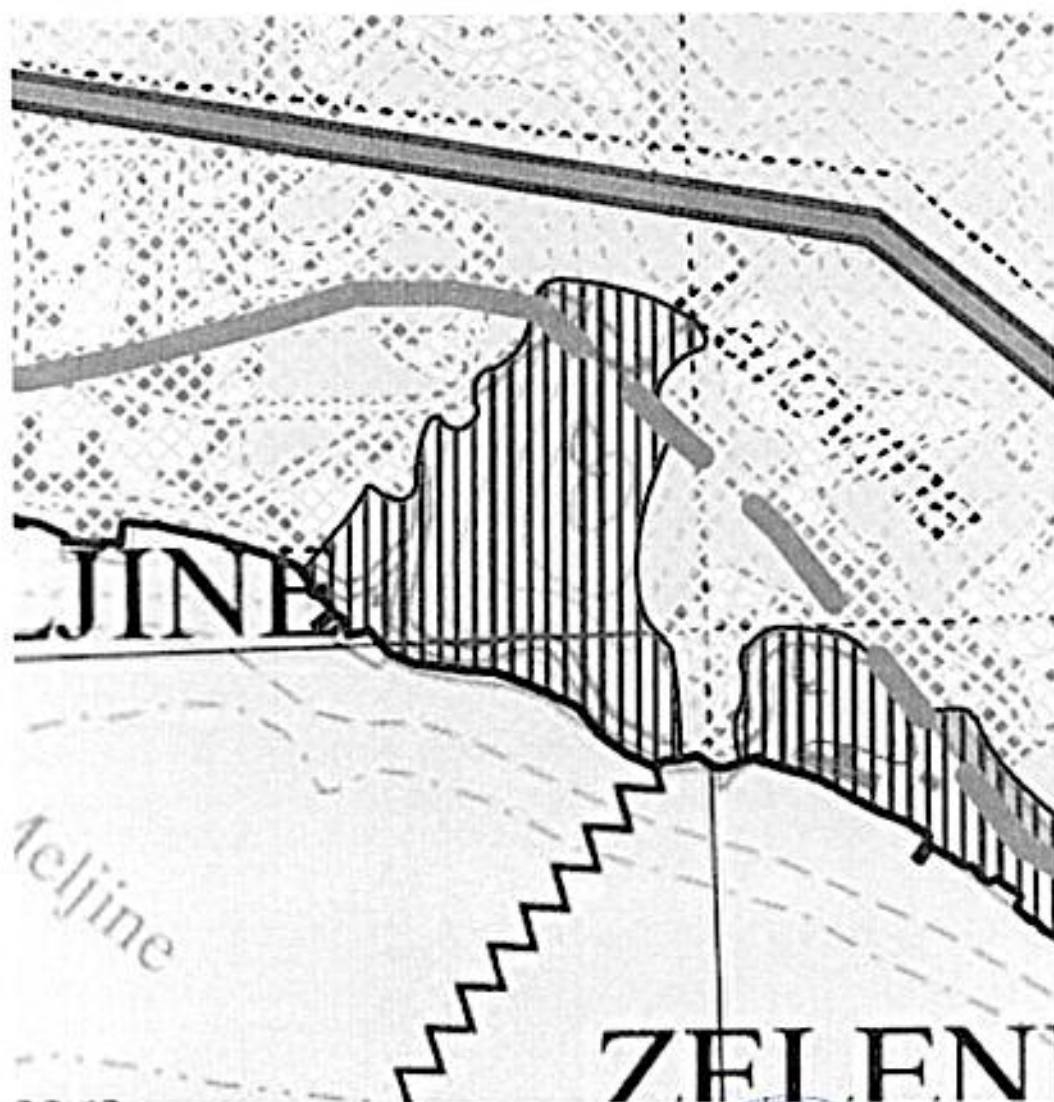
FEKALNA KANALIZACIJA:

	KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
	PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
	POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA
	PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

	POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI
	SLIVNA PODRUČJA

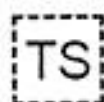
	
IZDAVAČ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	IZDAVAČ  VLADA CRNE GORE
Autor projekta: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Projektant: Igor Strugar, dipl. inž. el.	
Izvršio:	
Naziv projekta: PLANIRANJE STANJE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Tip projekta: PLAN
Naziv: ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	Datum: jun 2023 Mjerilo: 1:25000 Broj: 05



ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:



Postojeća transformatorska stanica TS



Planirana transformatorska stanica TS



Postojeći elektrovod 110 kV



Planirani elektrovod 110 kV



Postojeći elektrovod 35kV



Planirani elektrovod 35 kV



Ukidanje elektrovida 35 kV



Zaštitni koridor DV prema HE "Dubrovnik"
(Hrvatska)



Zaštitni koridor za DV 110kV



Zaštitni koridor za DV 35kV

	
ORGANIZACIJA MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČIOCI  VLADA CRNE GORE
Izradio: Ranko Kovačević, dipl. inž. am. Upravitelj: Ranko Kovačević, dipl. inž. am. Navedeni: Željko Maraić, dipl. inž. el.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Naziv dokumenta: ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Naziv dokumenta: PLAN
Pregled: PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Datum: jun 2025. Mjerilo: 1:25 000 Broj: 06



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



Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor

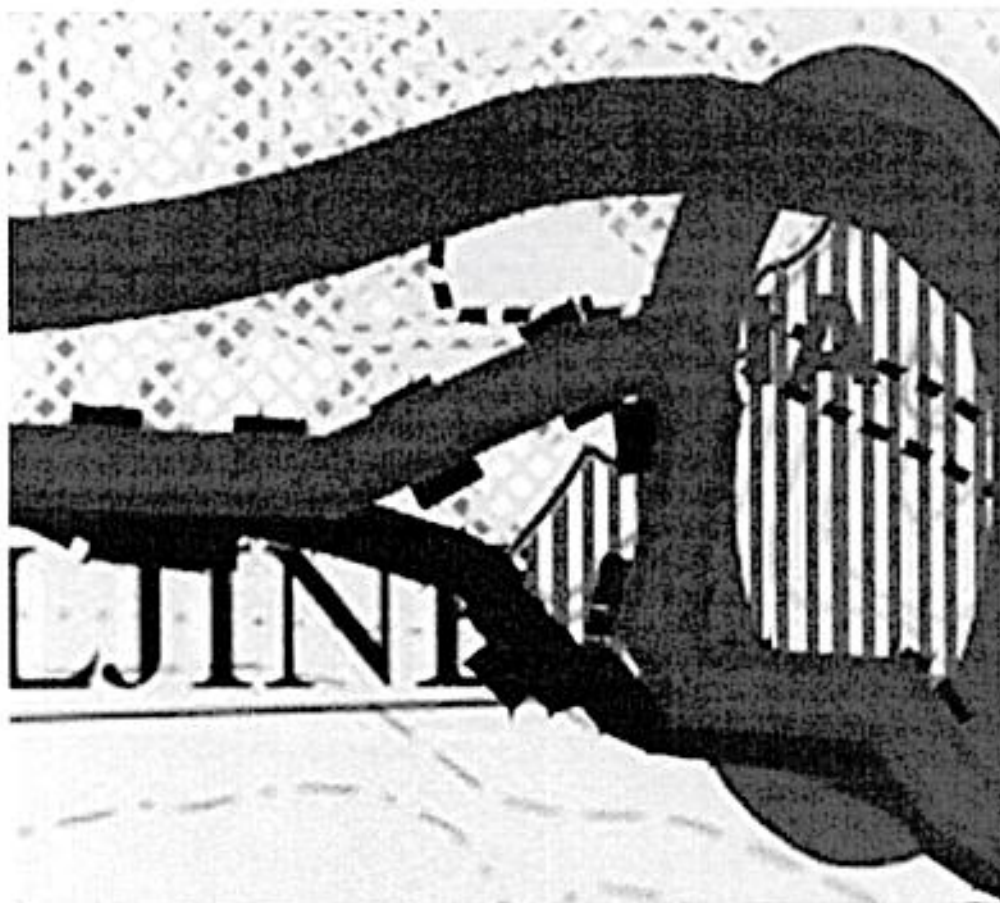


Bazna stanica mobilne telefonije - postojeća



Planirana bazna stanica mobilne telefonije

	
OBRADA IZ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NADLEŽNO  VLADA CRNE GORE
Posrednik u izradi projekta urbanističkog plana: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Izvodnik projekta: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	
Način izrade: Bijana Šigota, dipl. inž. arh.	
Naziv dokumenta: PLAN PREDJELA	Tip dokumenta: PLAN
Datum: PLAN PREDJELA	Datum izdavanja: jun 2025.
	Mjerilo: 1:25 000
	Broj: 07



LEGENDA

-  POVRŠINE NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  POVRŠINE ŠUMA
-  POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA GROBLJA

BIVŠE VOJNE LOKACIJE PREDVIĐENE ZA POTENCIJALNU
TURISTIČKU VALORIZACIJU - prema PPPNOPCG



LOKACIJE ZA KOJE SE PREDLAŽE HIA STUDIJ



GRANICE ZAŠTIĆENIH PRIRODNIH DOBARA



CEZURE



PREDLOG ZA ZAŠTITU PRIRODNOG PREDJELA



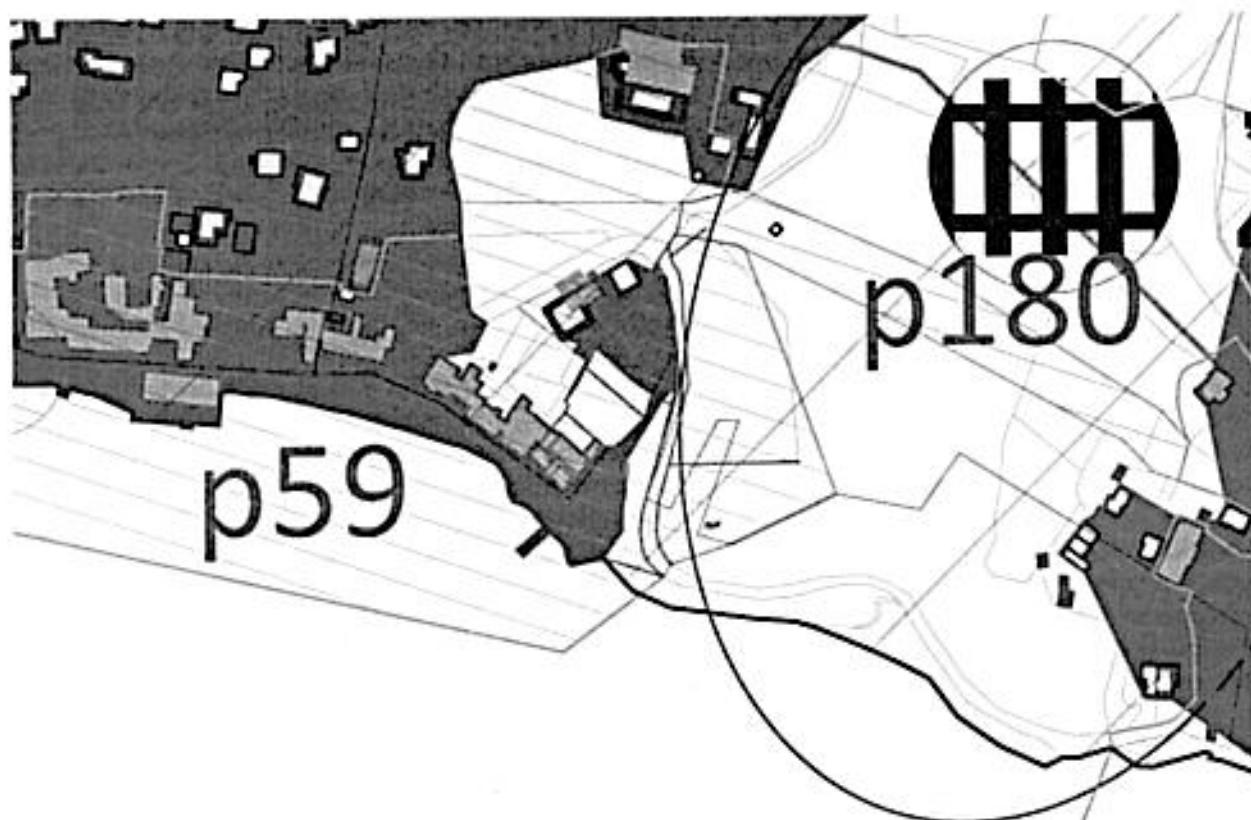
PREDLOG ZA ZAŠTITU KULTURNOG PREDJELA

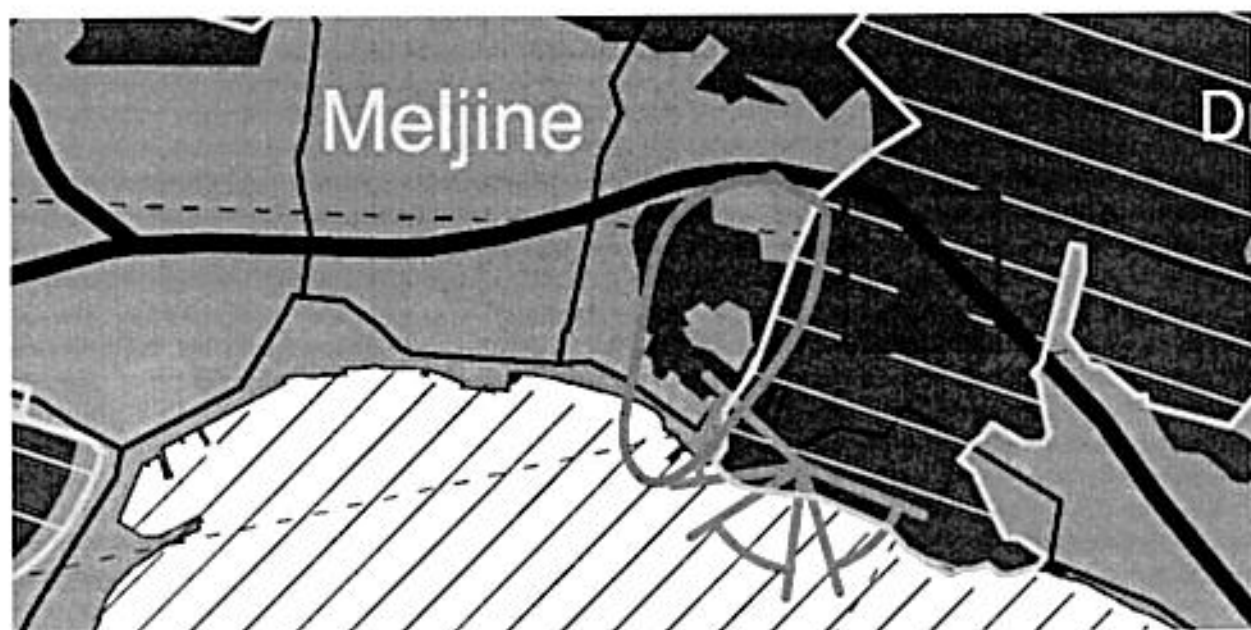


ZAŠTIĆENA PRIRODNA DOBRA



	
ORGANIZACIJA MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NALOŽILAC  VLADA CRNE GORE
PROJEKTOVALAC: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. IZRAĐIO: Srdan Marović, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	TITULUS: PLAN
IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	Datum: jun 2025. MASTAB: 1:25 000 Broj priloga: 08



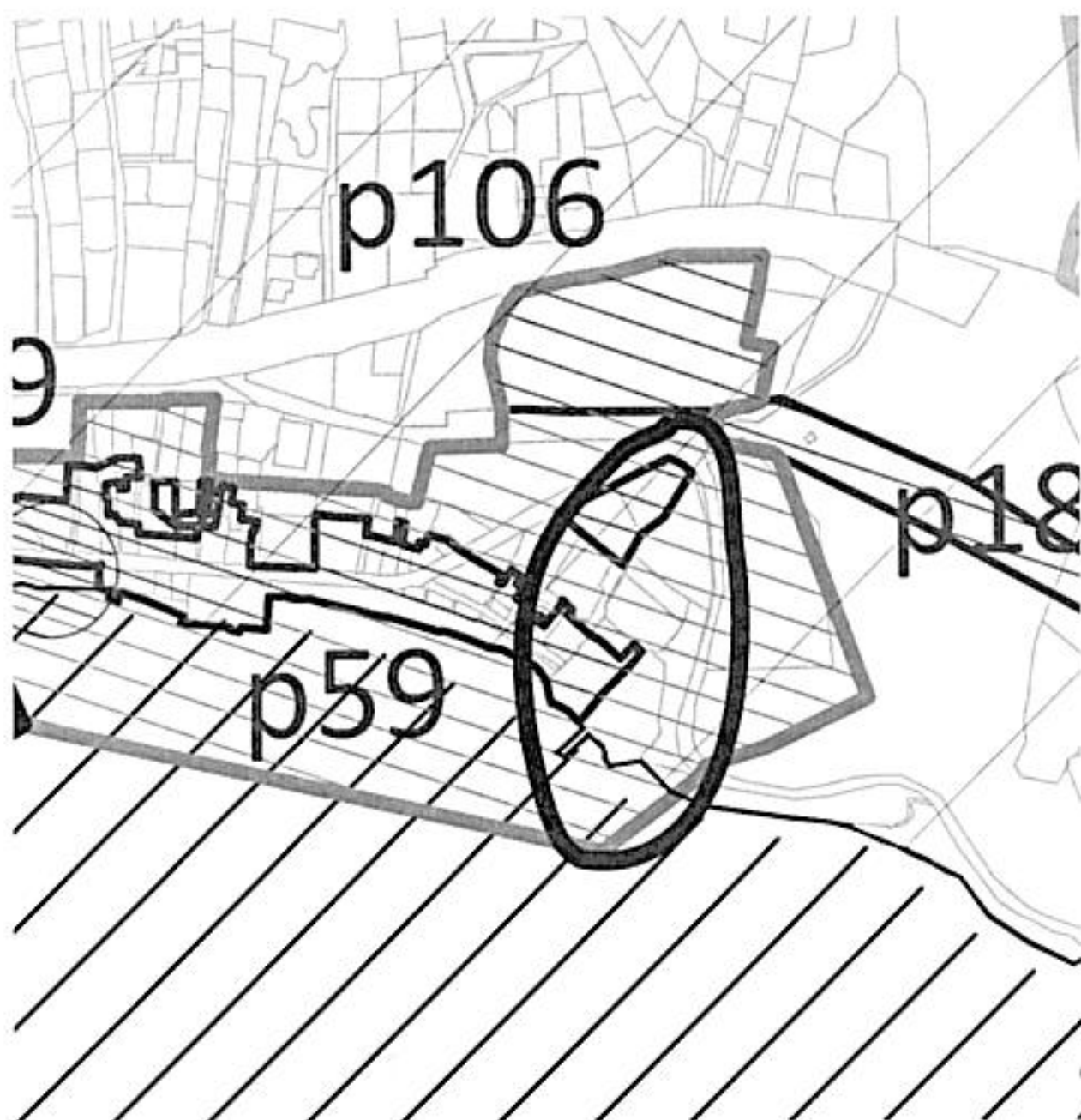


LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

	Državna granica
	Granica Opštine Herceg Novi
	Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
	Očuvan prirodni pejzaž unutar UNESCO zaštićenog područja
	Očuvan prirodni pejzaž
	Očuvan prirodni pejzaž od izuzetnog značaja za OUV
	Očuvan prirodni pejzaž izvanrednih odlika
	Očuvani historijski grad
	Očuvana historijska naselja
	Očuvane historijske ruralne cjeline
	Očuvani kulturni pejzaži tradicionalnih naselja (međe, terasasti dolo, kultivirano šit)
	Očuvani kulturni pejzaži ruralnih cjelina (srednjovjekovna parcelacije, međe, terasasti dolo, kultivirano i obradivo šit)
	Savremena izgradnja (naselja iz vremena XX i XXI vijeka uključujući sa 2018. godinom)
	Najvažniji arheološki lokaliteti (zaštićeni i evidentirani)
	Tumuli
	Dominantne terdave
	Očuvani historijski mostovi (crveno: potrebne intervencije koje nanijavaju historijski integritet)
	Očuvane historijske saobraćajnice (danas pešačke)
	Savremena saobraćajnica
	Najvažnije dominante u prostoru
	Najvažnije vidikove
	Dominantne prostorne ose od izuzetne važnosti za OUV
	Vizuelne i funkcionalne veze

kompozitor:	OPŠTINA HERCEG NOVI		
DOKIĆ GROUP DOO	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI		
izradio: dr. sc. Srđan Marčević, dipl. inž. arh. konzervator	mađ 2018		
IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PEJZAŽA - ZATEČENO STANJE	skala: 1:25 000	06	





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

-  Državna granica
 Granica Opštine Herceg Novi
 Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
 Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
 Očuvan kulturni pejzaž Boka Kotorske van granica područja Svjetske baštine
 Zona kulturnog dobra
 Zona zaštićene okoline kulturnog dobra



-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
 Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
 Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
 Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
 Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
 Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih forifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture

ODRABRAČ:	NAČELNIK:
DOKIĆ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI
Izradio/studio: Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
Naziv: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT.KULT.VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	Faza: - Datum: maj 2018 Mjerilo: 1:25.000 Broj prijave: 09





SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3930/2

Org. jed.	06-333/25-14286/3
Podgorica, 29.12.2025. godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3930/1 od 17.12.2025. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-14286/2 od 12.12.2025. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 3, 4, 5/1 i 6/1 KO Sasovići, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Sanji Laban iz Herceg Novog, 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 „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14, tačka (c), 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 izgradnji i rekonstrukciji objekata namjene – turizam, neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

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



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

e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Broj: UP-05-1478/2025-3

Plan, št: 1.1.05.1818	
Org. št:	Wj. št:
06-333/25-14286/5	

06.03.2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. broj 06-333/25-14286/6 od 12. 12. 2025. godine, dostavljenog 18.12.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1478/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6/1 KO Sasovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorn urbanističkog plana Opštine 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 izradu tehničke dokumentacije za izgradnju i rekonstrukciju objekata u okviru površina za turizam (T1)nana izdvojenoj lokaciji E1, koju čine katastarske parcele br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6/1 KO Sasovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorn urbanističkog plana Opštine Herceg Novi

I

1. Prije izrade projektne dokumentacije sprovesti precizno tehničko i fotografsko snimanje zatečenih objekata, kao i terensko i arhivsko istraživanje, o izvornom izgledu zatečenih objekata. Za potrebe stilske – hronološke analize neophodno studijsko istraživanje zatečenih, urbanističkih, arhitektonskih, kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije sa okruženjem;
2. Istorijsku graditeljsku cjelinu obnoviti kroz rekonstrukciju izvornog rješenja bez mogućnosti nadogradnje, poštujući načela konzervatorske teorije i prakse;
3. Ukloniti postojeće ugostiteljske objekte od drveta sa pergolom;
4. Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti prostora u zoni istorijskog jezgra Meljina i Sasovića kao priobalnih naselja, kroz obnovu istorijske urbane matrice i afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala karakterističnih za neposredni kontekst;
5. Nije prihvatljiva gradnja novih objekata krupnih gabarita koji odudaraju od tradicionalne tipologije karakteristične za širi kontekst, tako da se očuva postojeća dominacija graditeljske cjeline "Lazaret";
6. Novoplaniranom gradnjom potrebno je ostvariti koherentnu i reprezentativnu graditeljsku sliku odnosa objekata, ulice, šetališta, pincete, ponte, plaže i neposrednog okruženja koja govori o urbanoj evoluciji utemeljenoj na arhitektonskim elementima karakterističnim za uži i širi kontekst;

7. U zoni između stjenovite litice i istorijske graditeljske cjeline planirati pjacotu kao završetak javnog prostora šetališta uz morsku obalu, sa svim karakteristikama pjaceta priobalnih naselja istočnojadranske obale (popločanja, definisanost arhitektonskim objektima i prirodnim stjenovitim strukturama, Fontana/česma, spomenik i sl);
8. Predvidjeti očuvanje i ambijentalno, kvalitetno unaprijeđenje, pješačke komunikaciju preko stjenovite litice, uz eventualno uklanjanje dijelova postojećih terasa i lukova;
9. Spratnost novoplaniranih objekata ne smije ugroziti vizuelnu dostupnost zatečene istorijske graditeljske cjeline, niti stjenovite litice kojom započinje Lalovina, već kroz skladni urbanistički sklop i arhitektonsko oblikovanje **mora koherentno djelovati na sve pomenute činioce u prostoru;**
10. Raspred i veličine otvora na glavnoj i bočnim fasadama novoplaniranih objekata (odnos puno-prazno) moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu tradicionalne gradnje, a upotreba konzolnih balkona nije prihvatljiva;
11. Terasе osmisliti unutar fasadne ravni, na ravnim krovovima nižih etaža ili bočnim aneksima;
12. Oblikovanje i materijalizaciju osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline istorijskog jezgra Meljina i Sasovića, kroz upotrebu masivnog kamenog bloka, kamenih šembrana, kotala, drvenih vrata i škura specifične obrade karakteristične za neposredni kontekst;
13. Krovove planirati kao četvorovodne, nagiba krovnih ravni 22-28 stepeni materijalizovan kanalicom, čija površina u segmentima urbanističkog sklopa ne smije formirati krupne gabarite koji odudaraju od gabarita unutar istorijskog jezgra ovih priobalnih naselja, a zakrovne pokrivače isključiti se upotrebu mediteran crepa ili bilo kog drugog oblika **savremenih crepova**. Ravan krov može biti prisutan na maksimum 50% gabarita novoplaniranih fizičkih struktura;
14. Uređenje parcele planirati po uzoru na tradicionalna rješenja iz neposrednog konteksta uz sadnju autohtone vrste žbunastog zelenila i pinije (primorski bor pečurkaste krošnje);
15. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na poštovanju predmetnih konzervatorskih uslova.

II

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.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. broj 06-333/25-14286/6 od 12. 12. 2025. godine, dostavljenog 18.12.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1478/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 3, 4, 5/1, 5/2 i 6/1 KO Sasovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorn urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u zoni dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima kulturno istorijsku graditeljsku cjelinu „Stare Meljine“, koja predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Predmetne parcele pripadaju Katastarskoj opštini Sasovići ali u funkcionalnom i ambijentalnom smislu pripadaju istorijskom obitavnom naselju Meljine, i nalaze se na južnoj granici uvale koja se prostire između šumovite Glavine i šumovite Lalovine. Na predmetnoj lokaciji nalazi se napuštena tradicionalna graditeljska cjelina, zidana od kamena, sa ogradnim zidom, dva prizemana pomoćna objekta – magacina, orijentisana ka morusa glavnom ulaznom kapijom smještenom između njih i stambenog objekta spratnosti P+1+Pk, sa očuvanim elementima arhitektonske plastike kao i očuvanim puškarnicama, te ruševina pomoćnih objekata koji se nalaze iza stambenog objekta okrenutih ka zaleđu. Lokacija se prožeže do sjeverozapadnih litica lalovine koje daju ambijentalnu vrijednost ovom kontekstu, a litica je arhitektonski obrađena kamenim blokovima formirajući stepeništa i kaskadne terase ugostiteljskog objekta. Na prostoru između istorijske graditeljske cjeline i stjenovite litice nalazi se ugostiteljski objekat sa pergolom arhitektonski obrađen oblogom od drveta

Shodno Urbanističko tehničkim uslovima, na predmetnoj lokaciji moguće je rekonstruisati zatečeni tradicionalni objekat i izgraditi višestolovni objekat za turizam (T1) do maksimalne Bruto građevinske površine 7 970m², a definisani koeficijenti predstavljaju pretpostavljeni maksimum koji su podložni promjeni u skladu sa konzervatorskim uslovima u slučaju da stvaraju izrazito konfliktne situacije u prostoru koje negativno utiču na percepciju prirodnih kulturno-istorijskih vrijednosti konteksta;

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i zaštite kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, za izradu tehničke dokumentacije izgradnju i rekonstrukciju objekata u okviru površina za turizam (T1) na izdvojenoj lokaciji T1, koju čine katastarske parcele br. 3, 4, 5/1 i 6/1 KO Sasovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorn urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je procijenjen u skladu s 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 je izdat 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



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



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.hercegnov.me

Број : 02-13-341-Up I-692/ 25

За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Писмница Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Потписано: 28. 01. 2026				
Одг. јед.	Јед. изв.	Реги. лист	Пилог	Вредност
06-333/25-14286/4				

15.1.2026.

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта у оквиру површина за туризам (Т1) на локацији урбанистичке парцеле коју чине kat.parc. 3,4,5/1,5/2 и 6 све К.О. Sasovići, у захвату Измјена и допуна PUP-а општине Herceg Novi GUR Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 76/25), на основу члана 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 некатегорисаним 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 у оквиру површина за туризам (Т1) на локацији урбанистичке парцеле коју чине kat.parc. 3, 4, 5/1,5/2 и 6 све К.О. Sasovići - LOKACIJA E1 у захвату Измјена и допуна PUP-а општине Herceg Novi („Sl. list CG – општински propisi“ 76/25)

1. ОПШТИ SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Okosnicu саобраћаја локалитета коме припадају катастарске парцеле 3, 4, 5/1,5/2 и 6 све К.О. Sasovići - UP дефинисана као локација E 1, чини локални општински пут Meljine- Lalovina-Zelenika, земљиште означено као kat.parc. 123 К.О. Sasovići. Предметна локација има обезбједјен директан колски прикључак са наведене саобраћајнице која локацију tangира са сјевероистоčne и истоčne стране.

1.2. Planirano stanje

Локација која се састоји од kat.parc. 3,4,5/1,5/2 и 6 све К.О. Sasovići - LOKACIJA E1, које чине једну урбанистичку parcelу у захвату у захвату Измјена и допуна PUP-а општине Herceg Novi („Sl. list CG – општински propisi“ 76/25), налази се у оквиру површина намјенјених за туризам (Т1).

Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je sa postojeće saobraćajnice – kat.parc. 123 K.O. Sasovići . Kolski priključak lokacije projektovati na jednom mjestu , izvan dijela puta u krivini . Moguće je projektovati i jedan dodatni pješački priključak .

- **Pravila regulacije**

-Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (gradjevinska linija G.L.) od granice lokacije prema ulici (regulacione linije R.L.) iznosi 5 m, uz obavezu ambijentalne reafirmacije stjenovite litice .

-Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije:

- prema obali , u dijelu zaštićenih objekata -postojeća , min. 10 m u skladu sa skicom ,
- sa zapadne strane u dijelu zaštićenih objekata -postojeća , za novu izgradnju min 3,0 m,
- sa sjeverne strane prema kat.parc. 2 K.O. Sasovići : min 5,0 m,
- udaljenost podzemnih dijelova objekta od granice lokacije iznosi min.1, 5 m,izuzev prema mjestima gdje je potrebno obezbjediti ulaz/izlaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima
- manja odstupanja od pomenutih horizontalnih regulacija moguća su u slučaju postizanja kvalitetnijeg urbanističkog rješenja koje na ambijentalno kvalitetan način integriše sve vrijedne aspekte konteksta.

- **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 procenete 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 prilagođavanja 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.



- granica lokacije
- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima - kulturno-istorijska graditeljska cjelina "Stare Meljine"
- Zona u kojoj je moguća izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih objekata u skladu sa svim propisanim UTU i konzervatorskim uslovima
- R.L.
- G.L.
- planirano "lungo mare" širine 3m (orientaciona trasa)

Sl. 1 -Situacioni plan lokacije sa odnosima prema susjednim parcelama , odnosno koridor planiranog objekta

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

Bylinka Stojanovic

SEKRETAR



Vasilije Seferović dipl. ecc.

Vasilije Seferović

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1548/2025/1
Herceg Novi, 22. 12. 2025. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	25-12-2025			
Org. jed.	Sl. i. u. z. j.	Radni broj	Prilog	Wiednost
06-333/25-14286/2				

**Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine**

IV proleterske brigade br. 19
Podgorica

Poštovani, u vezi Vašeg zahtijeva broj: 06-333/25-14286/5 dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarsku parcelu 5/2 KO Sasovići, Opština Herceg Novi.

Obradio:
Igor Popović, ing. geod.




**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-919-20595/2025

Datum: 22.12.2025

KO: SASOVIĆI

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 OPSTINE HERCEG NOVI, H. NOVI, za potrebe SL. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 580 - 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
5	2		1 12	22/12/2015	LALOVINA	Livada 2. klase KUPOVINA		176
6	2		1 12	27/02/2024	LALOVINA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		68
								244
								0.88

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
1602932279028	ČUKIĆ NIKOLA DARKA R DANELOVČ DALMATINSKIH BRIGADA- Tivat		Sukcesijsko
1411972275021	LABAN BORISLAV SANJA BRAĆE GRKALIĆA 77 Meljine		Sukcesijsko

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5	2			3	Livada 2. klase	22/12/2015 12:46	Morsko dobro
5	2			4	Livada 2. klase	07/06/2024 13:13	Zabijetba žalbe IZJAVLJENOJ OD STRANE LABAN SANJA PREKO PUN. ADV. TODOROVIĆ DALIBORA NA R. J. OVE P. J. 919-109-UP/1-2573/1-2022 OD 09.02.2024 GOD.
6	2			1	Pašnjak 3. klase	27/02/2024 8:39	Morsko dobro
6	2			2	Pašnjak 3. klase	07/06/2024 13:13	Zabijetba žalbe IZJAVLJENOJ OD STRANE LABAN SANJA PREKO PUN. ADV. TODOROVIĆ DALIBORA NA R. J. OVE P. J. 919-109-UP/1-2573/1-2022 OD 09.02.2024 GOD.

Naplata 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:

R. Radošević

Radošević Mirjana, dipl.pravnica

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
5/2		109-2-919-2573/1-2022	02.09.2022 10:48	ADV MJLANIĆ ZORAN ZA ČUKIĆ DARKU	UPIS U LN 332 K.O. SASOVIĆI K.P. 5/2 6 - LABAN SANJA
5/2		109-2-954-589/1-2019	22.02.2019 10:46	ADV. BODIROGA BORIS PP ZA ČANJ DOO BAR	ZABILJEŽBA SPORA NA KP U LN 332 KO SASOVIĆI

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj 917-109-1548/2025/1
Datum: 22.12.2025.



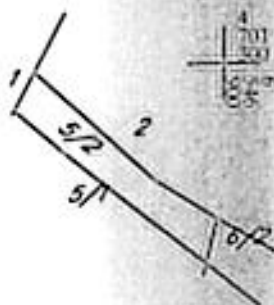
KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000

Broj plana: 1
Parcela: 5/2



4
701
300
65/5



4
701
300
65/5

4
701
300
65/5

4
701
300
65/5

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

