



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

Podgorica, 17.11.2025. godine

Broj: 06-333/25-10813/9

Arif Bayraktas

Budva
ul Zmajeva 6-8

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj: 06-333/25-10813/9 od 17.11.2025. godine za građenje novog objekta u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368 KO Đenovići, Opština Herceg Novi a u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)

MINISTAR



Saglasna:
Marina Izgarović Pavičević, državna sekretarka

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

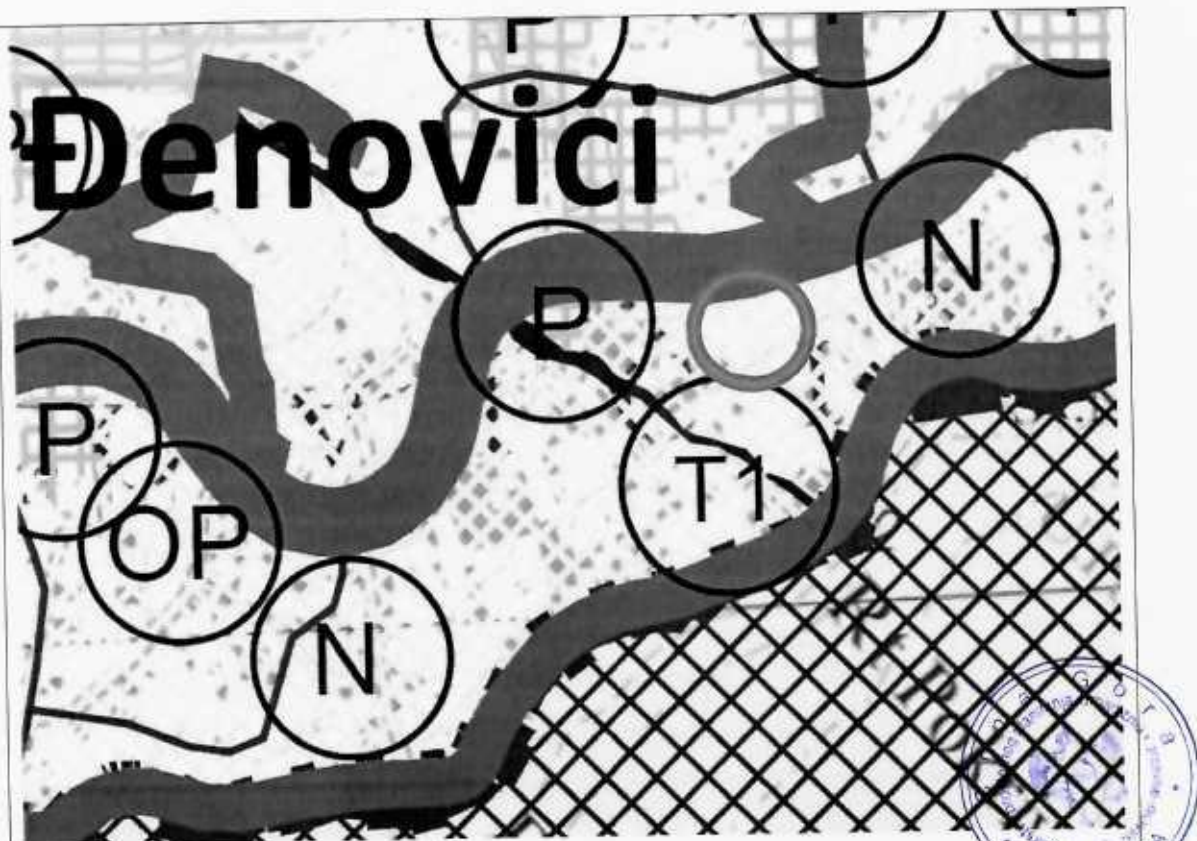
Obradio:
Igor Vujčić

Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-10813/9 Podgorica, 17.11.2025.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Danila Ražnatovića izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	Za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368 katastarska opština KO Đenovići, namjene naselje (turizam) u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl.list CG", br. 076/25)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Arif Bayraktas
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: Uvidom u list nepokretnosti 767 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 373/39 KO Đenovići, način korišćenja: voćnjak 1. klase, površine 366 m2; Uvidom u list nepokretnosti 917 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 373/41 KO Đenović, način korišćenja: voćnjak 1. klase, površine 1000 m2; Uvidom u list nepokretnosti 765 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 372 KO Đenović, načina korišćenja: voćnjak 1.klase 1403m2 i pašnjak 1. klase 774m2; Uvidom u list nepokretnosti 55 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 370 KO Đenovići, načina korišćenja: pašnjak 1. klase, površine 577 m2; Uvidom u list nepokretnosti 955 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 369 KO Đenovići, načina korišćenja: njiva 1. klase, površine 421 m2; Uvidom u list nepokretnosti 766 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 373/40 KO Đenovići, načina korišćenja: voćnjak 1. klase, površine: 700 m2; Uvidom u list nepokretnosti 1074 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 373/38 KO Đenovići, načina korišćenja: voćnjak 1. klase, površine: 1706 m2; Uvidom u list nepokretnosti 913 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 373/37 KO Đenovići, načina korišćenja: voćnjak 1. klase, površine: 1000 m2; Uvidom u list nepokretnosti 932 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 368 KO Đenovići, načina korišćenja: pomoćna zgrada 22m2 i voćnjak 1. klase, površine: 1270 m2; Lokacija je površine: 9239 m2	

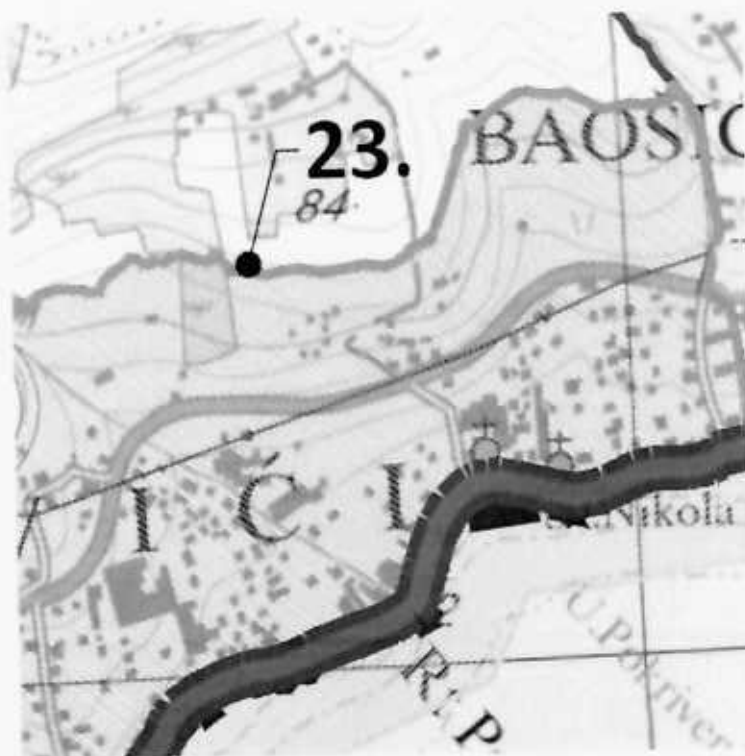


Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br. 78/25), grafički prilog br.06a „Postojeća namjena površina“, predmetni prostor ima definisanu postojeću namjenu na i to: **površine naselja.**

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

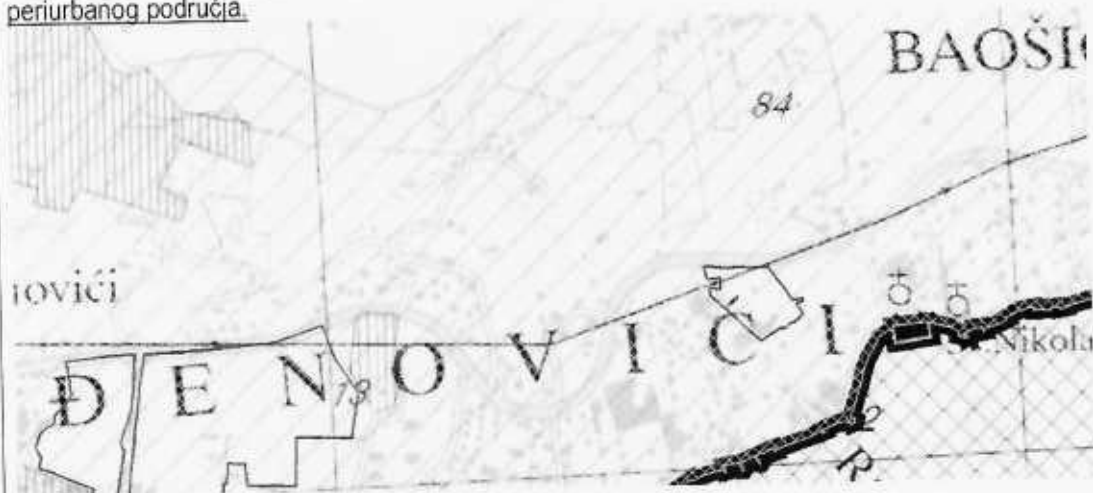
7.	PLANIRANO STANJE
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije
	Kako je definisano u poglavlju 9.9 Uputstvo za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, isto je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Teritorije kulturnih dobara određene su grafički. Takođe u poglavlju 9, knjiga 2 – urbanističko – tehnički uslovi se formiraju na osnovu planskih smjernica i "slike grada", određene prema lokalnim ambijentalnim osobinama i planskom konceptu koji je definisan PUP-om. Ovim planom predviđa se direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana. - Definisanje lokacije Utvrđuje se da li se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL) ili GURa, kao i to da li je u urbanom, periurbanom ili ruralnom području.

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



Predmetna lokacija se nalazi u DUP-u Đenovići

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



-  URBANO PODRUČJE
-  PERIURBANO PODRUČJE
-  RURALNO PODRUČJE

- Namjena

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



TURIZAM

Uvidom u grafički prilog br.06 „Planirana namjena prostora“, DUP Đenovići, namjena predmetne lokacije je – **TURIZAM, (Apart hotel)**

Takođe, u poglavlju 9.1 **Smjernice za primjenu PUP-a OHN na donijete planske dokumente** definisano je sljedeće:

Generalne odredbe:

- **Svi važeći planski dokumenti na prostoru Opštine Herceg Novi se primjenjuju, osim u djelovima gdje PUPom odnosno GURom nije drugačije predviđeno.** Važeći planski dokumenti (državni i lokalni), su određeni Registrom planske dokumentacije nadležnog Ministarstva.
- Planska rješenja iz PUPa, odnosno GURa, koja se za konkretnu lokaciju razlikuju od rješenja datih važećim planskim dokumentom – imaju prednost i primjenjivaće se u izdavanju urbanističko-tehničkih uslova.
- Planska rješenja iz PUPa, odnosno GURa, primjenjuju se na cjelokupnoj teritoriji opštine.

Opšte odredbe:

- Iz postojećih planova nižeg reda primijenjivaće se planska rješenja, ukoliko se PUPom/GURom ne odredi drugačije.
- **Osnovni urbanistički parametri (indeksi zauzetosti, izgrađenosti i spratnost) primjenjuju se, zavisno od namjene, jednako na cijeloj teritoriji opštine, bez obzira kako je određeno planovima nižeg reda.**
- **U okviru važećih planskih dokumenata, u slučaju da se dvije li više UP dodiruju i da pripadaju istom vlasniku – mogu se objединiti u jednu UP.**
- U okviru važećih planskih dokumenata površine za garaže ispod zemlje (građevinska linija ispod zemlje) nemaju ograničenje odmaka od granice parcele.
- Ako je važećom detaljnom razradom data namjena koja po klasifikaciji nije u skladu sa namjenom iz Pravilnika, primjenjuje se namjena po analogiji iz sledeće tabele:

Namjene po staroj klasifikaciji	URBANO PODRUČJE	PERIURABNO PODRUČJE	RURALNO PODRUČJE
STANOVANJE NISIKH GUSTINA/PORODIČNO STANOVANJE	Stanovanje male gustine (SMG)	Stanovanje male gustine (SMG)	Stanovanje male gustine (SMG)
MJEŠOVITO STANOVANJE	Stanovanje srednje gustine (SS)	Stanovanje srednje gustine (SS)	Stanovanje srednje gustine (SS)
GRADSKO STANOVANJE/STANOVANJE VEĆIH GUSTINA	Stanovanje veće gustine (SV)	Stanovanje veće gustine (SV)	/
INDIVIDUALNO STANOVANJE	Stanovanje srednje gustine (SS)	Stanovanje srednje gustine (SS)	Stanovanje male gustine (SMG)
KOLEKTIVNO STANOVANJE	Stanovanje veće gustine (SV)	Stanovanje veće gustine (SV)	/
MJEŠOVITI CENTRI	Mješovita namjena (MN)	Mješovita namjena (MN)	Mješovita namjena (MN)
POSLOVANJE ILI TEHNIČKI SISTEMI	Industrija i poslovanje (IP)	Industrija i poslovanje (IP)	Industrija i poslovanje (IP)
TURIZAM, APART HOTELI, KONDO HOTELI, HOTELI, TURISTIČKA NASELJA, UGOSTITELJSTVO I DR. KATEGORIJE U VEZI SA TURIZMOM	Prema najsjrodnijoj kategoriji za turizam iz Pravilnika (T1, T2, T3, U)	Prema najsjrodnijoj kategoriji za turizam iz Pravilnika (T1, T2, T3, U)	Prema najsjrodnijoj kategoriji za turizam iz Pravilnika (T1, T2, T3, U)
OSTALE NAMJENE	Prema najsjrodnijoj kategoriji iz Pravilnika*	Prema najsjrodnijoj kategoriji iz Pravilnika*	Prema najsjrodnijoj kategoriji iz Pravilnika*

Tabela 9.11: Analogija između namjena po staroj i novoj klasifikaciji
(namjene u važećim planovima i odgovarajuće namjene po Pravilniku)

Kako predmetna kategorija u namjeni turizam: „Apart hotel“ ne postoji definisana Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, prema odredbama PUP HN, odnosno tabeli 9.11 i namjeni turizam, kao i podatku da se radi o bafer zoni UNESCO područja, ali i mogućnošću da je „turističke zone T2 moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1“, PUP definiše sljedeće:

Indikatori planiranja za turističke zone:

OZNAKA	TURISTIČKA ZONA
D1	Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)
D2	Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja
D3	Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli
D4	Turističke zone u ruralnim područjima
D5	Ostale turističke zone

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)

U ovu grupu razvrstavaju se **turističke zone T1 smještene unutar Bokokotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m što podrazumijeva i njegovu zaštićenu okolinu – bafer zonu.**

Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine i Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni. Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante od kojih je zastupljena sljedeća:

b) Nova gradnja unutar naselja - prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedećim kriterijumima u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 50%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 2
spratnost	T1	Do P+4 za objekte do 200 smještajnih jedinica Do P+5 za objekte do 500 smještajnih jedinica Do P+6 za objekte do 700 smještajnih jedinica Do P+7 za objekte do 700 smještajnih jedinica broj suterena i podruma nije ograničen

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. Udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

U okviru GUR-ova i detaljnijih razrada, kao i u slučaju gdje je to posebno određeno ovim planom Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depadansima i sl. = 2 ležaja
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan "ključ"; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici – najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- **Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;**
- **Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;**
- **Grupa vila (u obliku struktura naselja – “rizorti”) – Tip 3.**

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1.

Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).

Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.

Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3.

Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

Broj ležaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m ²	Najmanje 1000 m ²	-
Najveća visina ¹¹	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili S+2

	Pod nivoima - etažama se smatra: suteran (S), prizemlje, sprat i potkrovlje. Vila je u pravilu prizemna zgrada, ali se u terenu s nagibom mogu dozvoliti dva nivoa - etaže, a kod vrste 3 – grupe vila u obliku naseljskih struktura – "rizorta") moguće su tri nadzemne etaže ako je jedna od njih suteran (S). Nije moguće graditi na lokacijama koje imaju nagib terena veći od 30°. <u>Prije pribavljanja UTU</u> neophodno je dostaviti geodetski premjer kao dokaz o nagibu terena.
7.2	Pravila parcelacije U skladu sa poglavljem 9.4.1. OPŠTA URBANISTIČKA I ARHITEKTONSKA PRAVILA ZA PROSTORNU ORGANIZACIJU, UREĐENJE I GRAĐENJE NASELJA definisano je sljedeće: "Za potrebe sprovođenja ovog planskog dokumenta, izmijenjena su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja koja uvažavaju zakonsku regulativu i specifičnosti prostora Opštine Herceg Novi. Takođe, prilikom definisanja opštih i posebnih urbanističkih pravila, u cilju obezbjeđenja kvalitetnih rješenja prostorne organizacije, uređenja i građenja, kao i kontinuiteta urbanističke „misli“ na prostoru Opštine, gdje god je prepoznata svrsishodnost, uvažavana su i adekvatna pravila naslijeđenih planskih dokumenata, PPPNOPCG, odnosno, srodnih ili nadređenih dokumenata koji su u vezi sa ovim Planom. Svi pojmovi i pravila dati PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ovdje se podrazumijevaju i neće se posebno navoditi. S obzirom da se ovim planom predviđa direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana. Ovi urbanističko-tehnički uslovi i pravila, ujedno čine i osnovu – polazište za izradu budućih detaljnih razrada ovog plana. • <u>Uslovi za formiranje urbanističke parcele</u> Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, <u>na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela</u> ukoliko: a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata. Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata

	može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.). Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovladavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela, ali i u zavisnosti od značaja objekta a, što se tiče oblikovanja - od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana. Za neizgrađene katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta). Za katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama na kojima se nalaze postojeći objekti, kao i za sve druge katastarske parcele sa postojećim objektima, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu). Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. <u>Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano:</u> <u>“Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.”</u>
7.3	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	U poglavlju 9.4.2 definisani su uslovi i pravila građenja na urbanističkoj parceli U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: Jedan osnovni objekat (izuzev za komplekse kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, poslovni ili stambeni kompleksi ili cjeline, kompleksi objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, ili ako je u pitanju postojeće stanje kojim su objekti na parceli funkcionalno ili vlasnički vezani.); Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Osnovni elementi urbanističke regulacije Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su: • Regulaciona linija; • Građevinska linija; • Vertikalni gabarit (visinska regulacija); • Nivelacija. Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja:

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

• Građevinska linija

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

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

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

• Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

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

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

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

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

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

• Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

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

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

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

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

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

U strukturi etaža, podrum i suteran mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta. Unutar svake etaže može postojati galerija koja pripada toj etaži ako ne pokriva više od polovine površine etaže. Ako galerija pokriva više od polovine površine etaže, tretira se kao posebna etaža. „Mansarda“ je sinonim za potkrovlje kao stambeni prostor, a tavan

je nestambeni prostor i ne računa se kao etaža. Gabarit podruma može izlaziti iznad kote uređenog terena uz glavnu fasadu do max 1,0 m.

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

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

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

Objekti na terenu u nagibu:

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

• Nivelacija

Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena. Preporučuje se da se nivelacija u okviru uređenja terena vrši terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 3,00m, a preporučene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćajnica.

• Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli

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

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

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 53/25)

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18)

- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).

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

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

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)
Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ”, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ”, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ”, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ”, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ”, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ”, br.24/71, 26/71)

Zaštita od seizmičkog rizika

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

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

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

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

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

Sve zone koje su na Karti seizmičke mikroneonizacije označene indeksom „N” (zone nepovoljne za urbanizaciju) treba izbjegavati za izgradnju, s obzirom na dinamičku nestabilnost, kao i vrlo slabe karakteristike nosivosti tih djelova terena. U procesu planiranja i projektovanja neophodno je respektovati utvrđene očekivane maksimalne vrijednosti ubrzanja tla (u opsegu između 0.325 do 0.650 od Zemljinog ubrzanja g) kao što je to navedeno u Tematskoj svesci 4 (Geološke, geotehničke, hidrološke, hidrogeološke i seizmičke karakteristike i ograničenja).

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

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

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

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone

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

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

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

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

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

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

U terenima koje izgrađuju flišni sedimentni kompleksi, ako nijesu prekriveni debljim kvartarnim nevezanim i poluvezanim naslagama, i ako nemaju debelu zonu površinske degradacije, uslovi građenja su slični kao i u čvrstim karbonatnim stijenama. Ako je zona površinske degradacije stijenskog masiva prisutna, uslovi iskopa temeljnih jama mogu biti znatno otežani, pa je, u nekim slučajevima, neophodna i zaštita njihovih kosina. Kosine trajnog karaktera (usjeci saobraćajnica i sl.) moraju se rješavati, svaki slučaj za sebe.

U terenima izgrađenim od poluvezanih, glinovitih naslaga (eluvijalne, deluvijalne i proluvijalne naslage) koje su najčešće deponovane preko fliša, uslovi građenja, u velikoj mjeri zavise od debljine tih naslaga. Ako im je debljina manja od 2 m one se najčešće i ne izdvajaju i ne prikazuju na karti, iz

razloga što svaki problem koji bi se, zbog njihovog prisustva pojavio, može biti relativno lako eliminisan odgovarajućim tehničkim mjerama. Međutim, kada su veće debljine, u njima se često javljaju klizišta, problemi sa podzemnim vodama i dr. Može se reći, da su praktično sva klizišta, na teritoriji opštine, formirana u ovim naslagama.

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

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita prostora na području PUP-a je bazirana na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, 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.

Mjere zaštite na radu

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

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

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

Zaštita od plimnog talasa

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

Zaštita od jakih vjetrova

Jaki vetrovi mogu da 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.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Klima

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišniji mjesec je decembar sa

prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana.

Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi.

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C , tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temperatura na ovom području iznosi $16,2^{\circ}\text{C}$. 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 $1735,3 \text{ l/m}^2$ vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

Vazduh

Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste.

Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz frekventne saobraćajnice, usljed smanjene brzine kretanja automobila, u relativno kratkim periodima i nepovoljnim meteo uslovima.

Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine na ovom prostoru. Praćenje kvaliteta vazduha na području Herceg Novog vrši JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore u okviru godišnjih Programa kontrole kvaliteta vazduha Crne Gore. Na osnovu uzorkovanja vazduha na sadržaj dima i sumpordioksida (SO_2) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog.

Zemljište

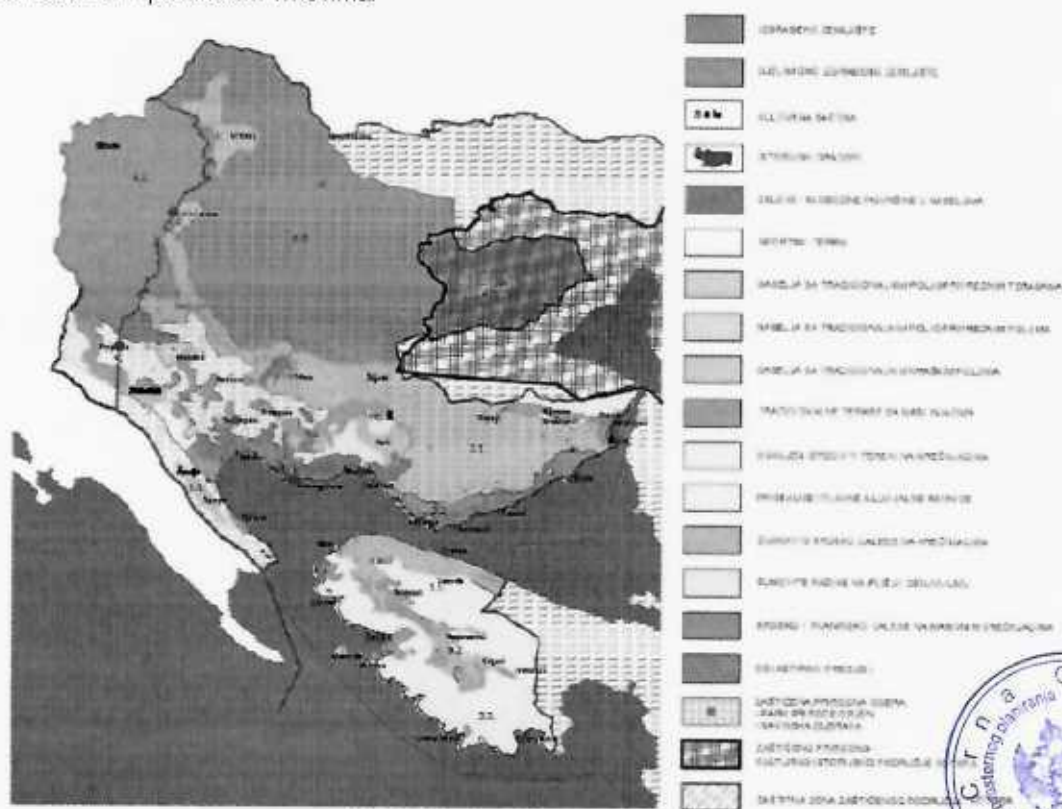
Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inspekcija 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 odlaze 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 ljetnoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Na osnovu studije "Mapiranje predjela Crne Gore", prostor Opštine Herceg Novi se nalazi u zahvatu dva regiona: primorskog i kraškog. Ovi regionii se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou. Na regionalnom nivou, za područje Opštine Herceg Novi, značajni su za Primorski region - 1.1 predjeli hercegnovskog područja, 1.2 predjeli Bokokotorskog zaliva i 1.3. predjeli područja Luštice, a za Kraški region - Planinski predjeli Orjena. 1.2. predjeli bokokotorskog zaliva 1.2.3. brdoviti predjeli morinjskog područja 1.2.4. priobalni predjeli Kumbora i Đenovića Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije, korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski iaktuelni uticaji, kreira karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele.

Karakterizacija obuhvata identifikaciju područja različitog karaktera, njihovu klasifikaciju i kartiranje kao i opis njihovog karaktera. Fokus je na odgovoru šta jedno područje čini različitim od drugog. Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa opisom i identifikacijom ključnih karakteristika.

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

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



Slika 54: Tipologija predjela Opštine Herceg Novi

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

Također u karti ranjivosti predjela, za navedenu lokaciju je konstatovano da pripada izgrađenom zemljištu u okviru zaštitne zone zaštićenog područja Kotora.

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

Zaštita predjela treba da se bazira na :

- Očuvanju autohtonog predjela i zaštiti prirodne vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- Povezanosti prirodne i kulturne baštine
- Formiranje novih zaštićenih područja ne ugrožava razvojne mogućnosti Opštine, ali se ustanovljavaju odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.
- Sanaciji devastiranih područja, koji predstavljaju probleme u prostoru a mogu da potencijal za razvoj
- Mjere zaštite reljefa i vegetacije podrazumijevaju projektovanje, građenje i uređenje prostora skromnim i pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova.
- Racionalnom korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maskimalno očuvanje vrijednih predjela
- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenju negativnih uticaja urbanog razvoja na predjele, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

Prema grafičkom prilogu br.7 - **Plan predjela**



Predmetna lokacija se nalazi u granicama naselja – odnosno predstavlja izgrađeno zemljište.

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

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

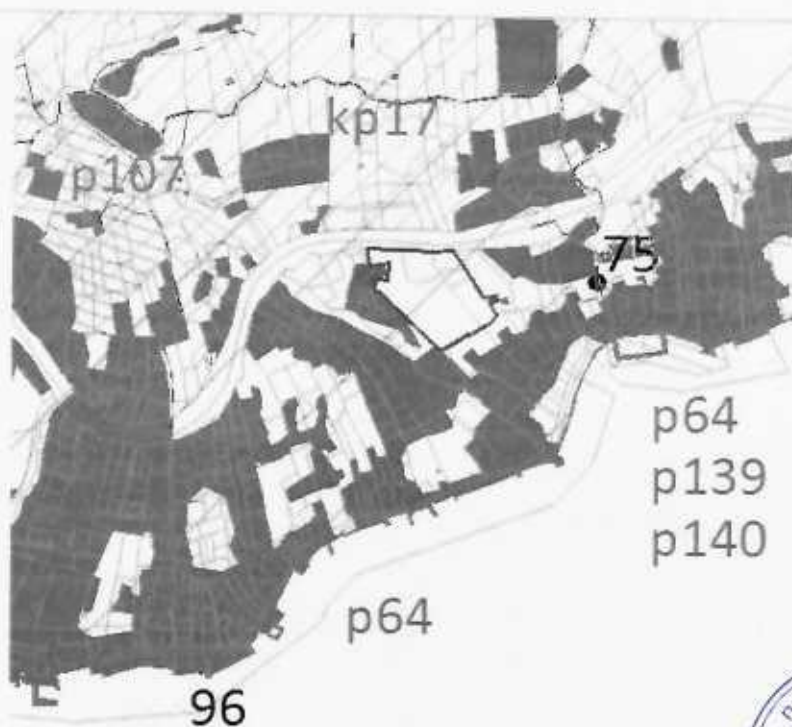
Ostali objekti uređenja terena:

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

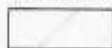
Parterno uređenje terena:

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

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



grafički prilog br.08 „Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara



Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine



12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

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

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

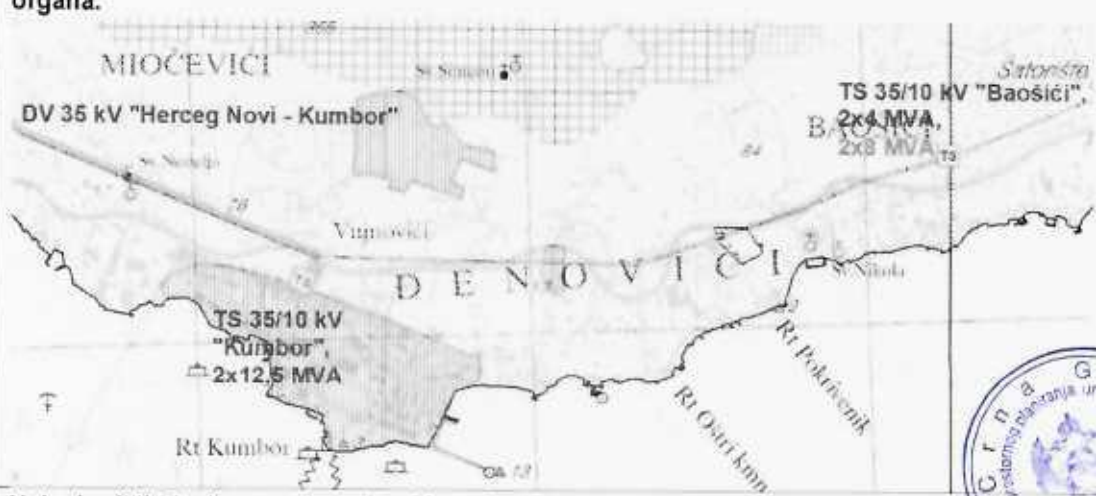
U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

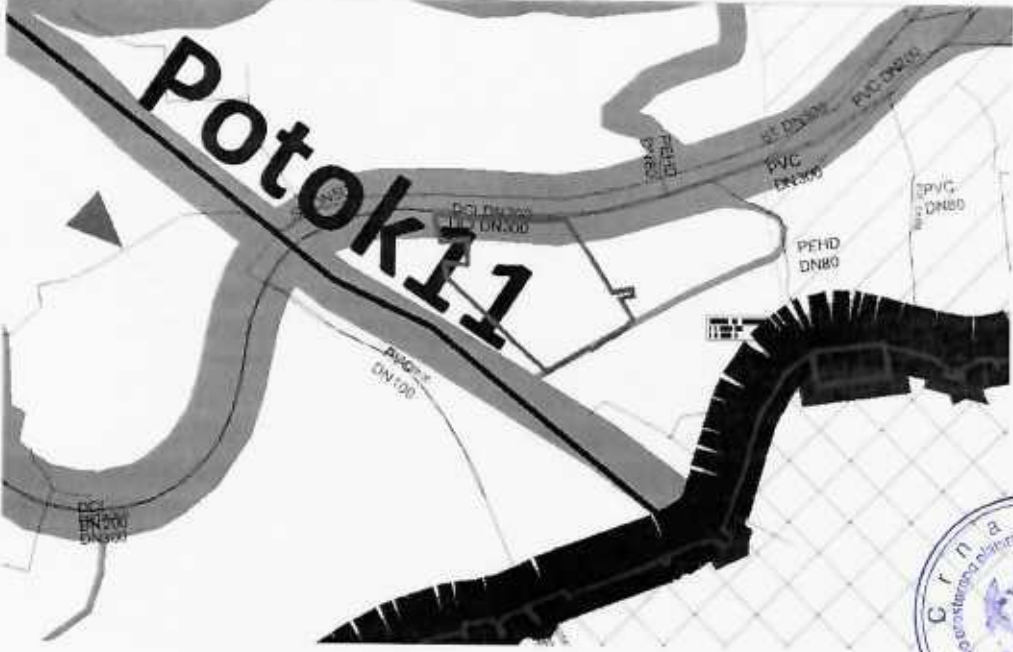
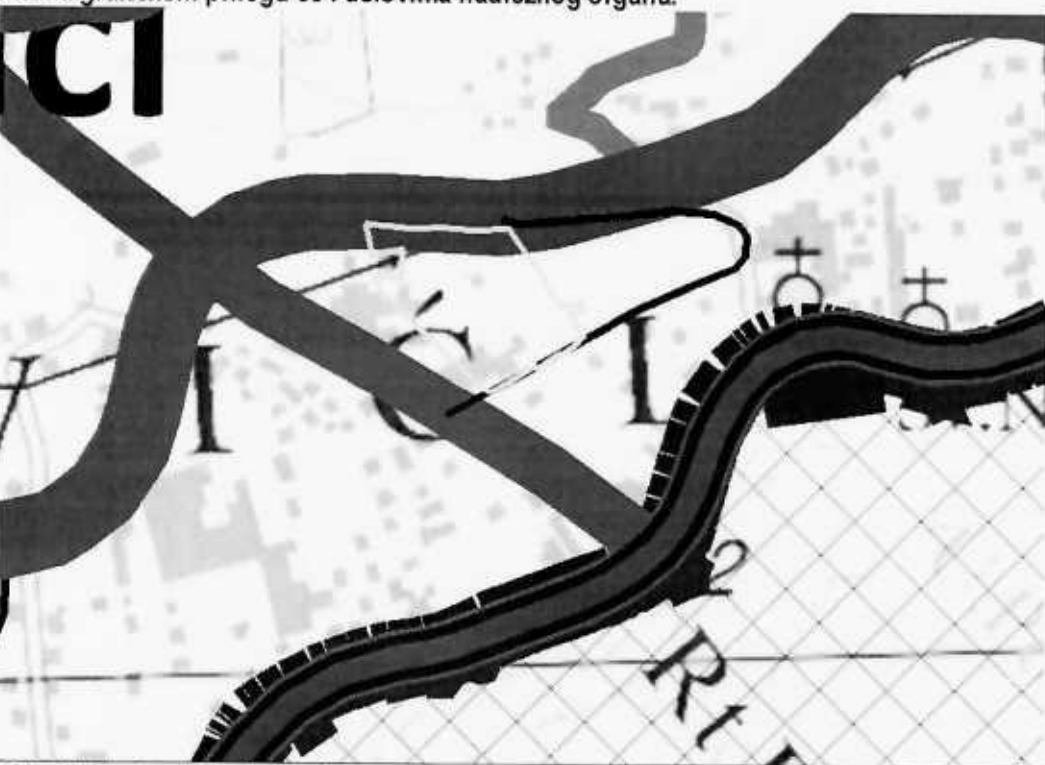
Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

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

13. USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

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

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 05 - Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. 
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br. 04 i uslovima nadležnog organa.

	
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Prema grafičkom prilogu 03 i uslovima nadležnog organa. 
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://>;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture

Prema grafičkom prilogu 06 i uslovima nadležnog organa.



18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi:

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

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	/
	Površina urbanističke parcele (m ²)	/
	Indeks zauzetosti	0.5
	Indeks izgrađenosti	2,00
	Površina prizemlja (m ²)	/
	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	/
	Planirana spratnost objekata	/
	BGP djelatnosti (m ²)	/
	Namjena	turizam /D1 – T1/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Uslovi za parkiranje na lokacijama: Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga. Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirano je da se parkiranje rješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela/ lokacije prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Arhitektonsko oblikovanje objekta Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. <u>Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata:</u> Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni – slici grada. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički	

pristup, dozvoljena su i drugačija arhitektonska rješenja uz prethodnu saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i, u slučaju važnih lokacija, putem konkursa.

Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- **krov objekta:** ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti dužom stranom objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadogradanih prozora (tzv. Viđenice - belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovni oblika) u kom slučaju, taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni.
- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).
- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- Oprezna primjena lukova, pogotovo ravni luk i plitki segmentni luk;
- **spoljni otvori:** u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **spoljna stolarija:** preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima tamno zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustara)
- **krovni pokrivač za kose krovove:** kupa kanalice, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;
- **istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
- **oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, betonski od betona sa bijelim cementom, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetske efikasnosti objekta je moguće ostvariti: - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorištavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalice). - Upotrebom energetski efikasni električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorištavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvetljavanje 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 osvetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta i sl. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - - Direktivom EU o 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).
--	---

DOSTAVLJENO	
	- podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Igor Vujačić <i>Igor Vujačić</i>
DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Ravičević <i>Marina Ravičević</i>
PRILOZI	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana AKT CEDIS-a br: 30-20-05-4795/1 od 09.10.2025.god; Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br: 03-D-3126/1 od 23.09.2025.god; Akt uprave za nekretnine PJ Herceg Novi, br: 917-109-974/2025/1 od 29.09.2025.god Akt Sekretarijata za ekologiju i energetska efikasnost, Opštine Herceg Novi, br:02-19-322-19/25/25 od 29.09.2025.god Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o, br. 02-3154/25 od 03.10.2025.god Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-05-939/2025-4 od 07.11.2025.god

Broj: UP/I-05-939/2025-4

Primerano	10-11-2025
Org. es	...
06-333/25-10813/8 ⁷	

7.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Arit Bayratkos

Postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-10813/2 od 09.09.2025. godine, dostavljenog 24.09.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-939/2025-1, i dopune zahtjeva br. 06-333/25-10813/8 od 06.11.2025. godine, dostavljenog 07.11.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-939/2025-2 za izdavanje mišljenja o potrebi izrade pojedinačne procjene uticaja građenja novog objekta - namjene turizam na katastarskim parcelama: 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368, katastarska opština Đenovići, Opština Herceg Novi, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavamo Vas o rezultatima ispitnog postupka:

- Shodno Nacrtu Urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je izgraditi turistički objekat - apart hotel, maksimalne spratnosti P+2+Pk, ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°, i maksimalnih kapaciteta izgrađenosti 1.6 na lokaciji površine 9239 m². U slučaju prenamjene u turističku zonu T1 svi indikatori i ostali uslovi se mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1 koje definiše PUP. Za namjenu T1 najveća dopuštena zauzetost je do 50%, a izgrađenost 2 uz mogućnost gradnje do P+7 sa neograničenim brojem suterena i podruma, a u zavisnosti od broja smještajnih jedinica.
- Predmetna lokacija se nalazi ispod magistralnog puta u okviru naselja Đenovići i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.
- Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni prirodnog pejzaža (mapa 6) i zoni proširenja savremene izgradnje (mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mere:

**PREPORUKE VII - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH
PRIOBALNIH NASELJA**

(Njivice, Sutorina-Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, v. mapa 6 i mapa 9)

- Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Nedelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila Izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).

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

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 nasljeđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.
- Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.

- Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobličjenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).
- Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih kolski i pješačkih pravaca).
- U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).
- Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).
- Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport bilje I, 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, naglašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina.
- Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi.
- Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.
- **PREPORUKE XIX - KONCEPTI, OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA ZA PODRUČJA NOVE GRADNJE**
(URBANA ZONA) - (Igalu, Topla, Srbina, Savina, Zelenika, Bijela)
- Ukoliko se novi resort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetne važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrednosti prirodnog i kulturnog pejzaža neposrednog konteksta, posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova - pinije koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.
- Predlaže se ambijentalna rehabilitacija prostora u okruženju nekadašnje robne kuće "Topljanka" i istorijske trase ulice kao pješačke koja je na području Ljutog potoka preko Vladičinog mosta prethodila savremenoj trasi Njegoševe ulice nastale 1947. godine, potom izmještanje kanalizacije iz Ljutog potoka i njegova revitalizacija.
- Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, preporučuje se planiranja podzemnih parking garaža (za potrebe lokalnog stanovništva) na mjestima koja uslijed prisustva kulturnih, potencijalnih kulturnih dobara ili

istorijskog jezgra neće rezultirati pojačanim konfliktom kolskog i pješačkog saobraćaja.

- Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, predlaže se da se predviđeni podzemni parking u zoni autobuske stanice posmatra u maksimumu svojih raspoloživih prostornih kapaciteta, te razmotri mogućnost prostiranja sa obe strane magistrale kao i ispod magistrale, zatim na poziciji u zaleđu motela Dubrava razmotriti uključivanje prostora ispod magistrale a saobraćajni priključak planirati iz slijepog kraka sa sjeverne strane magistrale prema Nemiljoj, ove prostorne resurse koristiti u maksimalnim kapacitetima budući da oni u velikoj mjeri mogu zadovoljiti potrebe istorijskog centra, a bez devastacije njegovih rubnih zona ili uvođenja novih konflikata u istorijsko jezgro, prilikom ovih intervencija ohrabriti javno-privatno partnerstvo.
- Predlaže se da se podzemne parking garaže na trasi duž Njegoševe ulice planiraju u skladu sa kapacitetima koje ove lokacije mogu primiti, vodeći računa o činjenici da je riječ o zaštićenom području Starog grada, Istočnom podgrađu, Zapadnom podgrađu i Istorijskoj Toploj, a u slučaju prostora između zgrade Opštine Herceg Novi i Glavne pošte da je riječ o graditeljskoj cjelini koja je u postupku izdavanja rješenja o proglašenju za kulturno dobro (Upravno-administrativni centar Herceg Novog - graditeljska cjelina autora Nikole Dobrovića), te je preporuka da se u tom smislu ostvari saradnja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.
- Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovanе, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama.
- Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.
- Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zasnivaju na savremenom pristupu.
- Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.
- Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju široke vizure na okruženje duž cijele godine.
- Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta.

Shodno navedenom, predmetnu izgradnju objekata, moguće je sprovesti uz poštovanje sljedećeg:

1. Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita, spratnosti do četiri nadzemne etaže, umjesto jednog koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu prostornu matricu;
2. 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).

3. Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama.
4. Poželjna je upotreba kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zasnivaju na savremenom pristupu.
5. Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.
6. Poželjna je upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju široke vizure na okruženje duž cijele godine.
7. U okviru uređenja terena preporučuje se upotreba kamena kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta i formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje novog objekta - namjene turizam na katastarskim parcelama: 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368, katastarska opština Đenovići, Opština Herceg Novi, na kulturnu baštinu (HIA), uz strogo poštovanje Konzervatorskih uslova izdatih za predmetnu lokaciju.

S obzirom na prednje navedene rezultate ispitnog postupka, ukoliko smatrate da ovaj organ nije pravilno cijenio ovu upravnu stvar, pozivamo Vas da, shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), iskoristite mogućnost da se izjasnite o rezultatima ispitnog postupka.

O rezultatima ispitnog postupka se možete izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog javnopravnog organa – Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Rok za izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka određen je shodno članu 112 stav 2 Zakona o upravnom postupku.

Uvid u spise predmeta možete izvršiti kod ovog organa u gore određenom roku, shodno članu 111 stav 4 alineja 3 Zakona o upravnom postupku.

Saglasno članu 112 stav 3 istog Zakona, ukoliko se u gore određenom roku ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, ovaj organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja.

Obradili:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Aleksandar Samardžić, pravnik



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Naslovu;

- u spise predmeta.

Primljeno:	13.10.2025
Org. jed.	10813/25
Podnosilac	10813/25
Prilog	10813/25
Uredništvo	10813/25

Obrazac broj 2

Broj: 30-20-05-4795/1
Od: 09.10.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

(Ime i prezime/Naziv podnosioca zahtjeva)

**IV Proleterske 19
Podgorica**

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-12122/1 od 10.06.2024. g u postupku rješavanja po zahtjevu (06-333/25-10813/2) za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije br. 30-20-05-4795 od 01.10.2025. g., podniet od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u ime investitora Arif Bayraktos, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

**ZAHTEJEV
za dopunu**

Uvidom u Vaš zahtjev br. 30-20-05-4795 od 01.10.2025. godine, utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije novog objekata-namjene turizam na katastarskim parcelama 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368 ko Denovići.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- Elaborat o potrebama u snazi i energiji;
- Broj i lokaciju mjernih mjesta.

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

NAPOMENA:

Na predmetnoj parceli već postoji veći broj individualnih objekata koji su priključeni na elektrodistributivnu mrežu. Preko predmetne parcele prolazi postojeći niskonaponski primarni kabal i dio vazdušne linije preko kojih se napajaju okolni potrošači i njihova skica je u prilogu. Postojeća mreža ne smije biti ugrožena gradnjom novih objekata.

Prilog: Situacija terena

CEDIS

**Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,**



Dužanka Samardžić, dipl.el.ing./

Dostaviti:

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

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

U.I. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

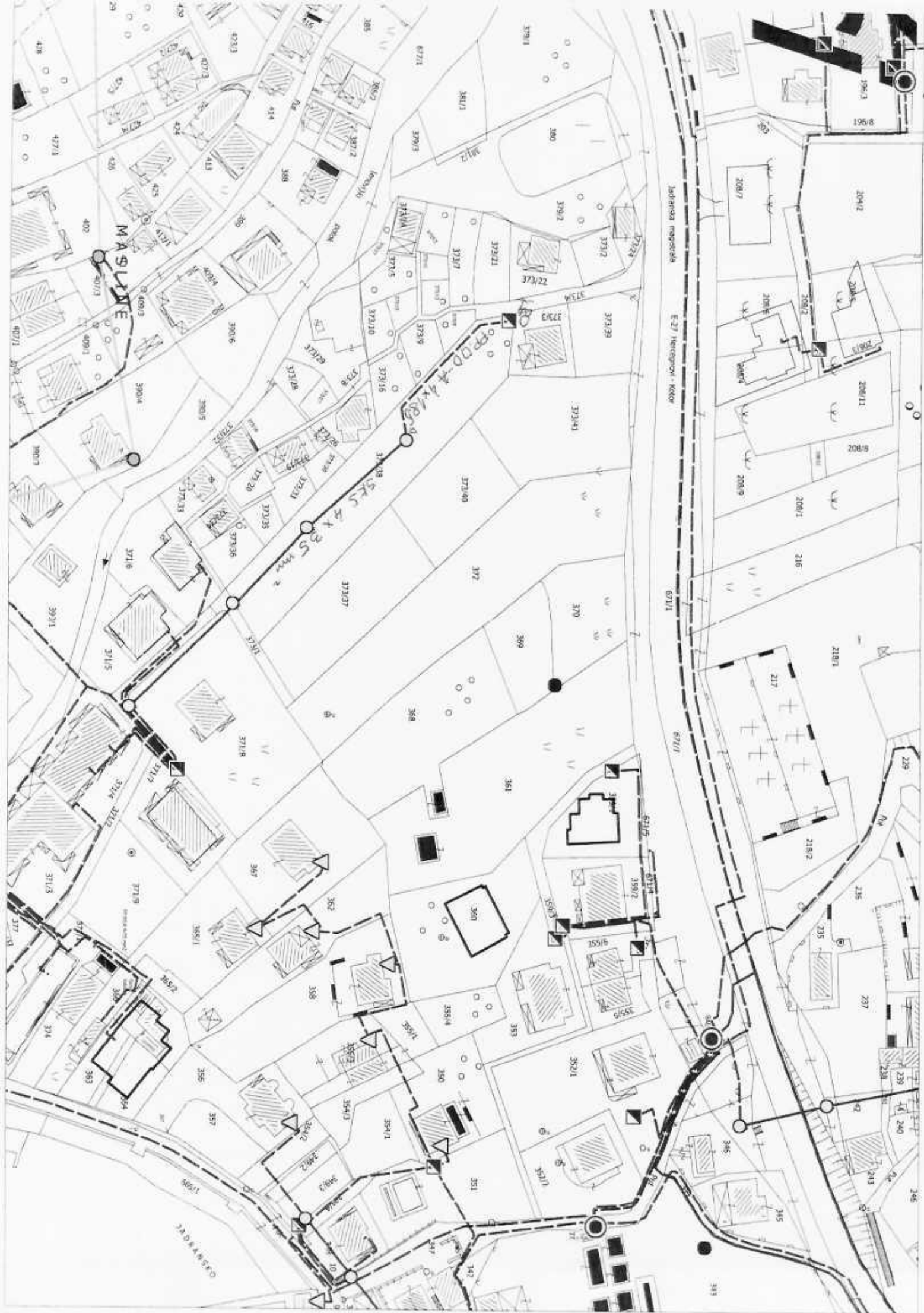
Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj lica računa:

CRB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90





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

ViK Broj:02-3154/25

Datum: 03.10.2025.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade 19, Podgorica

Podnosilac zahtjeva:ARIF BAYRAKTOS

06-333/25-10813/6

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3154/25 od 24.09.2025god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta/objekata namjene turizam, na **katastarskim parcelama 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368, sve k.o.Đenovići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-10813/2 od 19.09.2025.god.**, konstatuje se:

- ✧ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa DCI cjevovoda DN 200 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele za svaki objekat predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti horizontalni vodomjeri: centralni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjer DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža unutar kompleksa, za istu predvidjeti poseban vodomjer min DN 50 mm (INSA i sl.) za svaki objekat pojedinačno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog kompleksa riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu GRP DN 500 mm;
- ✧ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca, kao i na maksimalnom horizontalnom rastojanju od 25 m predvidjeti reviziono okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama u zavisnosti od prečnika cjevovoda i konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

Održavanje cjelokupne vanjske infrastrukture u okviru kompleksa, nije u nadležnosti doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi.

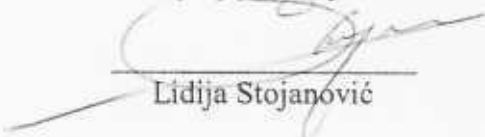
Ukoliko na terenu postoji stari priključak, investitor je dužan isti staviti van funkcije.

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

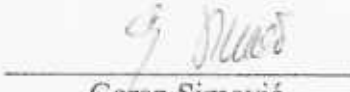
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

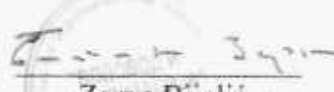
Inženjer za priključke
i projektovanje


Lidiya Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

VD Izvršni direktor


Zoran Bijelić


NOVCI

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU VODOVODNU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU KANALIZACIONU MREŽU

SITUACIJA TERENA
R=1:1000

03.10.2025.



Crna Gora
Uprava za nekretnine
-Područna jedinica Herceg Novi -
Broj: 917-109-974/2025/1
Herceg Novi, 29.09.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 06.10.2025				
Org. jed.	Jed. za poslovanje	Redni broj	Priloga	Priloge
06-333/25-10813/5				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA, ul. IV proleterske brigade br. 19

Veza Vaš br. 06-333/25-10813/2

Poštovani,

U prilogu Vam proslijeđujemo listove nepokretnosti i kopiju plana za
kat.parc. 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/38 i 3737/37 K.O.
Đenovići.

S poštovanjem,

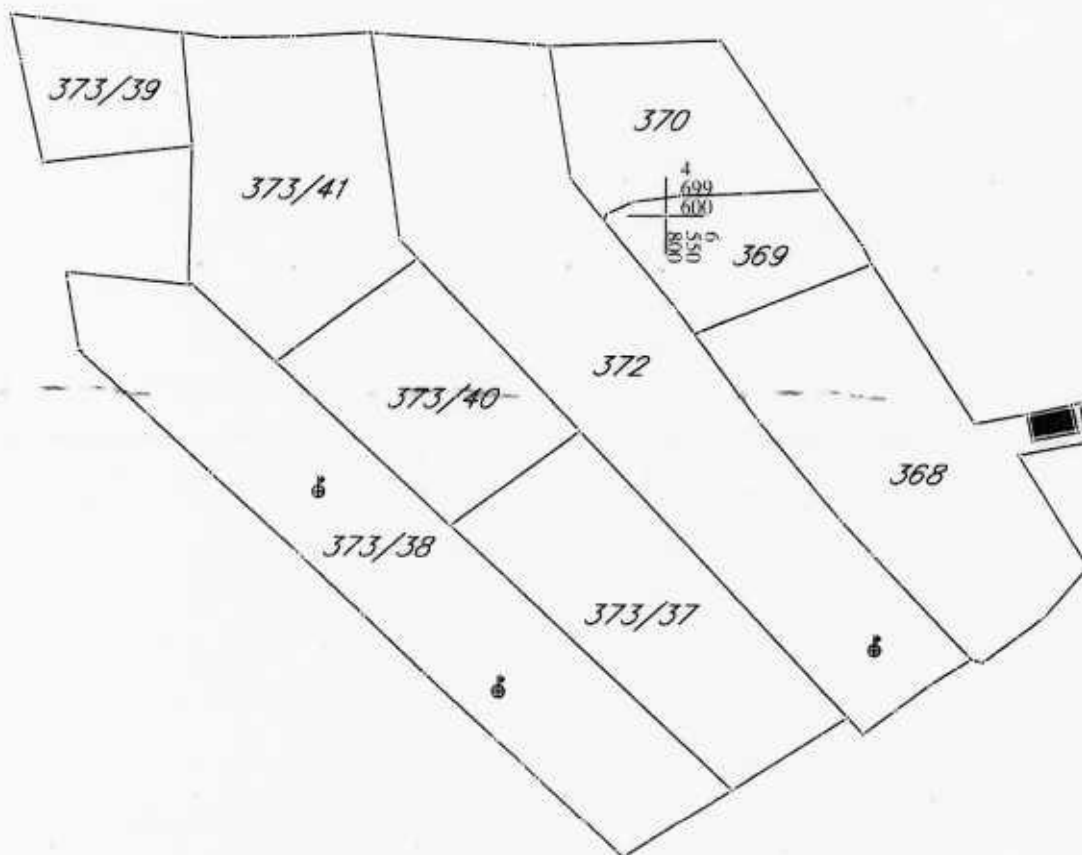
OBRADILA
Vipka Odalović






KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14972/2025

Datum: 25.09.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 913 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
373	37		2 11			Voćnjak 1. klase KUPOVINA		1000	42.00
								1000	42.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000014380	GENNADY MERKUSHOV MOSKVA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik: 
Radinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14987/2025

Datum: 25.09.2025.

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 765 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
372			2 11			Vocnjak 1. klase NASLJEDE		1403	58.93
372			2 11			Pasnjak 1. klase NASLJEDE		774	0.93
								2177	59.85

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1112952382302 0	GRBIN NIKOLA IVAN 22.LIPNJA 1941,BR.19-KORČULA HRVATSKA 0	Susvojina	1/2
0404957382308 0	GRBIN NIKOLA MILAN 22.LIPNJA 1941,BR.19-KORČULA HRVATSKA 0	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14984/2025
Datum: 25.09.2025.
KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 55 - IZVOD

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	Prilog
370			2 20			Pašnjak 1. klase NASLJEDE		577	0.69
								577	0.69

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0605958240014	SEKULIĆ ALEKSA SLAVKO ĐENOVIĆI 69 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14982/2025

Datum: 25.09.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 955 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
369			2 20	26/01/2016		Njiva I. klase KUPOVINA		421	6.44

421 6.44

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000016859 64-5341662	OSINOVSKII SERGEI VALENTINOVICH RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 64-5341662	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik

Radinović Mirjana, dipl.pravnica

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
369/0		109-3-919-95/1-2023	27.01.2023 12:54	UPRAVA PRIHODA I CARINA PJ HERCEG	BRISANJE TERETA OBEZBEDJENJE PORESKOG POTRAZIVANJA ZA OSINOVSKII SERGEI KP 369 KO



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14980/2025

Datum: 25.09.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 932 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
368			2 20			Voćnjak 1. klase KUPOVINA		1270	53.34
368		1	2 20			Pomoćna zgrada KUPOVINA		22	0.00
								1292	53.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000015004	KUPRIN VALENTIN PAVLOVIĆ RUSKA FEDERACIJA -	Susvojina	3/5
6192000015003	OSINOVSKI SERGEI VALENTINOVIĆ RUSKA FEDERACIJA -	Susvojina	2/5

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
368		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 22	Susvojina 3/5 KUPRIN VALENTIN PAVLOVIĆ 6192000015004 RUSKA FEDERACIJA - Susvojina 2/5 OSINOVSKI SERGEI VALENTINOVIĆ 6192000015003 RUSKA FEDERACIJA -

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14977/2025

Datum: 25.09.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 917 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
373	41		2 11			Vojnjak 1. klase KUPOVINA		1000	42.00
								1000	42.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000014380	GENNADY MERKUSHOV MOSKVA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).


Načelnik:
Radinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14976/2025

Datum: 25.09.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 766 - 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	Prilog
373	40		2 11			Voćnjak 1. klase KUPOVINA		700	29.40
								700	29.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000014453	GENNADY MARKUSHOV MOSKVA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

Radosinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14974/2025

Datum: 25.09.2025.

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 767 - IZVOD

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	Prilog
373	39		2 11			Voćnjak 1. klase NASLJEDE		366	15.37
								366	15.37

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0109946240011	BOJANIĆ LAZAR VLADIMIR DJENOVIĆI B.B. DJENOVIĆI Djenovići	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
373	39			1	Voćnjak 1. klase	27/05/2013 0:0	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PRIVATNA ISPRAVA-PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKR KOJI JE OVJEREN PRED NOTAROM MILOŠEVIĆ ANDJELKOM IZ H NOVOG UZZ 315/2013 OD 29.03.2013 GO

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-14973/2025

Datum: 25.09.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1074 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
373	38		2 11	08/10/2021		Voćnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		1706	71.65
								1706	71.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000019805 75 2850710	OSINOVSKI, SERGEI G PERM, UL. ARKADJA GAJDARA BR. 1, STAN 28 RUSKA FEDERACIJA 75 2850710	Susvojina	1/2
0109946240011	BOJANIĆ LAZAR VLADIMIR ĐJENOVIĆI B.B. ĐJENOVIĆI Đjenovići	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
373	38			1	Voćnjak 1. klase	10/04/2013	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKROVJEREN KOD NOTARA MILOŠEVIĆ ANDJELIZ H NOVOG POD UZZ BR.316/2013 OD 29.03.2013 GOD.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik: 
Radinović Mirjana, dipl.pravnica

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
373/38		109-2-954-1200/1-2018	20.04.2018 13:59	BOJANIĆ VLADIMIR PP ADV FRANETA MARINA	BRISANJE ZABILJ. ZA KP 373/38 KO DJENOVICI



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3126/12

Primljeno	02-10-2025
06-333/25-10813/1	

Podgorica, 26.09.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3126/1 od 23.09.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10813/2 od 19.09.2025 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta – namjene turizam na katastarskim parcelama: 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368, katastarska opština KO Đenovići, opština Herceg Novi, izmjene i dopune (PUP – HN) („Sl. list Crne Gore“ – br. 076/25), opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Arifa Bayraktas, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Broj: 02-19-322-19/25

29.09.2025.

**Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE**

ul. IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

Veza: dopis, Vaš br. 06-333/25-10813/2 od 19.09.2025.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno 01-10-2025				
Org. pos.	Sl. list RCG	Sl. list CG	Prost.	Vrednost
06-333/25-10813/3				

Predmet: Obavještenje

Povodom Vašeg zahtjeva za izdavanje mišljenja o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja od 19.09.2025.god, koji ste podnijeli ovom organu, u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta- namjene turizam na katastarskim parcelama br. 373/39, 373/41, 372, 370, 369, 373/40, 373/38, 373/37 i 368 KO Đenovići, Opština Herceg Novi, u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno- urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Sl. list CG“, br.76/25) investitora Arif Bayraktos, obavještavamo Vas sledeće:

1. Postupak odlučivanja o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu sprovodi se za projekte obuhvaćene Listom II Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, i „Sl.list CG“, br. 47/13, 53/14, 37/18).
2. Uvidom u dostavljeni nacrt urbanističko- tehničkih uslova i Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07 i „Sl.list CG“, br. 47/13, 53/14, 37/18), utvrđeno je da se planirani projekat nalazi na Listi II – redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c) – Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji, a za koje se postupak procjene uticaja na životnu sredinu sprovodi po odluci nadležnog organa.
3. Shodno članu 5 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18, 84/24), organi nadležni za sprovođenje postupka procjene uticaja (u daljem tekstu: nadležni organ) su:
 - 1) organ uprave nadležan za poslove zaštite životne sredine, tj. Agencija za zaštitu životne sredine - za projekte za koje je potrebna građevinska dozvola, odnosno prijava građenja i za projekte za koje saglasnosti, odobrenja i dozvole izdaje drugi organ državne uprave;
 - 2) organ lokalne uprave nadležan za poslove zaštite životne sredine, tj. Sekretarijat za ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi, za projekte za koje odobrenja i dozvole izdaju organi lokalne uprave.

Obradila:

Mina Lučić, dipl. biolog i ekolog

Mina Lučić

T.:+38231321052lokal517

E.: ekologija.bios95@gmail.com

Dostavljeno:

- Naslovu,
- U dosije,
- Arhivi.

OVLAŠĆENI RUKOVODILAC

Ivan Otović

Ivan Otović