



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

Broj: 06-333/25-5615/9

Podgorica, 02.07.2025.godine

VRANKOVIĆ DAMIR

DENOVIĆI
Denovići br.93

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-5615/9 od 02.07.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta - apart hotela, na urbanističkoj parceli UP 370, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Denovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/13), opština Herceg Novi.



Dostavljeno:

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

Saglasna
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio *M. Pavićević*
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila *B. Petrović*
Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-5615/9 Podgorica, 02.07.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva VRANKOVIĆ DAMIRA iz Herceg Novog , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju turističkog objekta - apart hotela, na urbanističkoj parceli UP 370, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/13), opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VRANKOVIĆ DAMIR iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE Potencijali ovog područja leže u njegovim prirodnim resursima, povoljnom položaju, dobrom saobraćajnom povezanošću sa okruženjem. Obogaćivanjem prirodnih resursa, uređenjem obale, stvaranjem novih mogućnosti za razvoj različitih urbanih sadržaja i sprečavanjem graditeljskih intervencija koje narušavaju ambijentalne vrijednosti ovog područja, stvorice se uslovi za dalji razvoj naselja, kako stanovanja tako i turizma. Prema grafičkom prilogu br. 1 – <i>Geodetska podloga sa granicom zahvata</i> , na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. Predmetna lokacija je neizgrađena. <i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 917 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 373/41 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 1000 m ² Prema listu nepokretnosti 765 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 372 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 1403 m ² - katastarska parcela 372 KO Đenovići, pašnjak 1.klase, površine 774 m ²	

Prema listu nepokretnosti 1074 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 373/38 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 1706 m²

Prema listu nepokretnosti 767 – izvod, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 373/39 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 366 m²

Prema listu nepokretnosti 766 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 373/40 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 700 m²

Prema listu nepokretnosti 932 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 368 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 1270 m²
- katastarska parcela 368 KO Đenovići, zgrada 1, pomoćna zgrada površine u osnovi 22 m²

Prema listu nepokretnosti 955 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 369 KO Đenovići, njiva 1.klase, površine 421 m²

Prema listu nepokretnosti 55 – izvod, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 370 KO Đenovići, pašnjak 1.klase, površine 577 m²

Prema listu nepokretnosti 965 – izvod, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 372 KO Đenovići, voćnjak 1.klase, površine 1403 m²
- katastarska parcela 372 KO Đenovići, pašnjak 1.klase, površine 774 m²

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu br. 6 – *Planirana namjena površina, urbanistička parcela UP 370* nalazi se na površinama za **turizam - apart hoteli**.

U zoni turizma dozvoljava se izgradnja:

- hotela
- **apart hotela**
- turističkih naselja
- poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti na prizemnim etažama
- restoranskih sadržaja
- garažnih prostora u podrumima ili suterenu

Maksimalna spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°.

Analitički podaci UP 370

	Površina parcela (m ²)	Bruto razvijena građevinska površina BRGP (m ²)	Broj ležaja	Broj smještajnih jedinica
UP 370	4744.15	7590.64	94 (4*)	47

	Apart hoteli U zahvatu plana Đenovići planirano je 6 apart hotela na UP256, UP262, UP328, UP370, UP371 i UP435 - grafički prilog br. 7. Apart hoteli su prve kategorije odnosno sa 4 zvjezdice. Apart hoteli moraju imati apartmane sa potpuno namještenim prostorijama za dnevni boravak, ručavanje sa kuhinjom, spavanje i pristup kapacitetima za pranje veša. Apart hoteli mogu imati i restoran i gostima pružati i druge ugostiteljske usluge. Apart hoteli mogu imati i depadans spojen sa glavnom zgradom ili ne, za pružanje smještaja u smještajnim jedinicama. Recepcija i hol su u glavnoj zgradi apart hotela. Isti standard smještajnih jedinica primjenjuje se i na apart hotel i na depadans.
7.2.	Pravila parcelacije UP 370 sastoji se od kat.parcele 373/41 i 372 KO Đenovići i dijelova kat.parcela 373/38, 373/40, 372, 368, 369, 370, 373/4 i 373/39 KO Đenovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“ (Sl.list CG - opštinski propisi br. 11/13), Opština Herceg Novi. Urbanističke parcele u ovom Planu definisane su grafički i numerički u grafičkom prilogu br. 7. Opšta pravila izgradnje ua urbanističkoj parceli u ovoj zoni su: • Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je 500m² • Maksimalni indeks izgrađenosti za apart hotele 1.6 • Maksimalni indeks pokrivenosti 0.4 • Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20% • Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) 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.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama <u>Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susjednih parcela</u> • Udaljenost objekata od regulacione linije (kolske ulice ili trotoara) ne može biti manja od 5 m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni niskih gustina (porodično stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni srednjih gustina (mješovito stanovanje) je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele u zoni turizma je 2.5m (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7) • Minimalna udaljenost od susjedne parcele može biti izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekat (osim ako nije drugačije definisano u grafičkom prilogu br.7).

Suteren i podrum

- Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti samo u slučaju kada se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene.
- Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa pokrivenosti i izgrađenosti.
- Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.
- Ako se objekat nalazi ka kosom terenu, ulaz u objekat može biti smješten na bilo kojoj visini ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1, itd.). Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određen broj visina ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- Otvoren (nenatkriven) bazen ulazi u obračun ukupno propisanog BRGB u okviru određene zone sa 20% pripadajuće površine

Potkrovlje i visina nadzitka

- Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nadzitzkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.
- Potkrovlje ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nadzitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun indeksa izgrađenosti sa 100% od BGP.
- Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nadzitzkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu.
- Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nadzitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nadzidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Visina objekata

- Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.
- 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 iznosi prema broju nadzemnih etaža:
 - a) za (P) 4,00m
 - b) za (P+Pk) 5,50m

- c) za (P+1) 8,00m
- d) za (P+1+Pk) 9,50m
- e) za (P+2) 12,00m,
- f) za (P+2+Pk) 13,50m

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 i 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.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovesti 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

Klimatske karakteristike

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8°- 9° C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u augustu sa 24° - 25° C.

Na hercegnovskom području ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25° C i 33 dana sa temperaturom preko 30° C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura pada ispod 0° C.

Godišnja suma ljetnjih dana iznosi 104,7, a tropskih 32,9, što znači da je skoro svaki treći dan u godini ljetnji, a da je je više od 30 dana u godini tropskih, sa temperaturom većom od 30 °C. Broj dana sa mrazom je neznatan, 3,3 dana godišnje.

Visoke ljetnje temperature u Bokokotorskom zalivu su posljedica golih krečnjačkih stijena, koje se u ljetnjim mjesecima jako zagrijavaju, a visoko zaleđe štiti od hladnih prodora.

Oblačnost

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

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u augustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo sljedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, a oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti se kreće oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 časova na dan, a decembar i januar najmanji, sa 3,1 časova na dan.

Ovo je izuzetno važna fenološka i klimatološka pojava, koja utiče na vegetaciju, na stasavanje i dozrijevanje plodova i na povećanje kvaliteta i arome voća i povrća, a posebno mediteranskih kultura.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1 mm, u hercegnovskoj opštini iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru, a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm.

Karakteristike vjetrova

Opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišina (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali znatno manje učestalosti oko 5%. Opšta karakteristika ovog bazena su veoma izraženi mikroklimatski uslovi, sa pojavom velikog procenta tišina (41% prosječno godišnje), visokim ljetnjim temperaturama (30° C), visokom srednjom godišnjom temperaturom (16° C), prosječnom dnevnom insolacijom od 7 sati i prosječnom godišnjom količinom vodenog taloga od 1990 mm.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83) U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

Projektantske smjernice za protivpožarnu zaštitu

1. Valorizujući faktori

- osiguranje dovoljnih količina vode za gašenje požara (stabilni sistem i hidrantska mreža), spoljna i unutrašnja »H« mreža,
- osiguranje pristupnih puteva za vatrogasna vozila, (visina garaže, ulaz u zonu kompleksa itd.
- udaljenost između objekata.

2. Požarno razdvajanje

- zone garaže od ostalih cjelina
- zone poslovnih cjelina od stambenih sadržaja
- specifičnih objekata od ostalih cjelina.

3. Svaku zonu treba ograničiti uspostavljanjem pojedinih požarnih sektora, svi objekti cjeline moraju imati nosive zidove od teško gorivih materijala i negorivi pokrov na objektima gornjih spratova.

4. Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata, treba voditi računa o :

- namjeni objekata odnosno pojedinih sadržaja istih
- požarnom opterećenju objekta-cjeline,
- vatrootpornosti objekta-cjeline
- visini objekta.

U smislu zaštite od požara, visina objekta je visina od nivoa na kom je urađen pristup ili plato za rad sa automatskim ljestvama pri vatrogasnoj intervenciji, do nivoa poda poslednje etaže za boravak lica. Ukoliko je ova visina viša od 22 metra objekat se tretira kao visok i tada podleže nizu rigoroznih zahteva bezbjednosti koji imaju mnoge uticaje i na urbanističke zahtjeve. Prema tome sa gledišta zaštite od požara, nije bitno da li objekat ima šest ili sedam spratova, već ima li visinu manju ili veću od 22 m. Za objekte do 22 m visine dovoljno je da se objektu priđe vatrogasnim vozilima sa jedne strane, jedne fasade. Vatrogasnim vozilima mora biti omogućeno da priđu objektu sa onih strana na kojima se nalaze prozori, vrata i drugi otvori. Za intervenciju pri gašenju požara mora se obezbijediti plato na kome je moguće korišćenje

automehaničkih lestava. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvek mogući samo vožnjom unaprijed. U nizu propisa obrađuju se zahtjevi za pristupnim putem ka objektu, uređenju platoa za vatrogasna vozila i sl. Osnovni podaci o pristupnom putu vezuju se za tehničke karakteristike, vatrogasnih vozila. Iako se vozila ove namjene stalno usavršavaju, pa dolazi do promene njihovih gabaritnih mjera i drugih karakteristika, osnovni zahtjevi se ustaljuju na sljedećim vrijednostima: vožnja samo unaprijed treba da se obezbjedi na prilaznoj dužoj fasadi visokog objekta. Kod niskih objekata dovoljan je prilaz fasadi koja ima otvore.

5. Javne saobraćajnice

- potrebno je izbjeći uske komunikacije
- dvosmjerne saobraćajnice min. širine 6,0 m
- jednosmjerne min. 3,5 m
- unutrašnji radijus krivine koji ostvaruju točkovi vozila je 7m, a spoljašnji 10,5 m
- osovinska nosivost 10 tona osovinskog pritiska za troosovinska vozila ili 20 tona za tačku,
- uspon manji od 6%
- visina etaže gdje treba da uđu vatrogasna vozila treba da iznosi min. $H=4,8$ m (podzemne garaže i dr.)
- Pored objekta sa strane prilaza objektu mora se obezbjediti plato za vatrogasno vozilo minimalne širine 5,5 m i minimalne dužine 15 m, maksimalnog nagiba od 3%.
- Plato mora da primi opterećenje od stope vatrogasnog vozila 10 tona na 0,1 m².
- Na dijelu saobraćajnica preko podzemnog dijela objekta, odnosno preko kanala treba napraviti proračun koji potvrđuje nosivost tog dijela saobraćajnica vodeći računa o težini vatrogasnog vozila.
- U zoni od požarnog puta do objekta ne smije biti električnih nadzemnih vodova i visokog drveća koji bi smetali prilikom intervencije vatrogascima.
- Treba izbegavati vještačke i prirodne prepreke koje bi mogle da ometaju kretanje vatrogasnih vozila.

- Predmetnom objektu se može prići vatrogasnim vozilima do tri fasade.

Identifikacija prostora većeg požarnog rizika obavezuje sve faziste, na izradi Glavnog projekta, da ih posebno tretiraju kroz aspekt zaštite od požara.

Posebnu opasnost predstavljaju:

- javne podzemne garaže
- magacin tehničke robe
- magacini zapaljivih materija
- turističke cjeline i objekti gdje se okuplja veći broj osoba

6. Evakuacija velikog broja ljudi sa jedne ili dvije etaže se ne može po nahođenju ubrzati, zato se sistemima protivpožarnog alarmiranja skraćuje vreme otkrivanja požara, uzbunjivanja i evakuacije. Automatski sistemi dojava požara su obavezni u: podzemnim garažama, javnim objektima, velikim poslovnim prostorima, a prema projektnom zadatku i nameni pojedinih prostorija od podruma pa do zadnjih etaža.

7. Zidovi i međuetazne ploče svih etaža sa pripadajućim glavnim hodnicima i stepeništima specifičnih objekata - objekata gdje se skuplja veći broj ljudi, moraju biti sa 3-sata vatrootpornosti.

8. Pristupi od stepeništa na hodnike ili holove moraju na svim spratovima biti zatvoreni vratima, koja su za dim nepropusna i koja se sama zatvaraju.

9. Za ovakvu vrstu objekata zabranjena je izgradnja konzolnih stepeništa.

10. Ako jedna etaža prima više od 360 korisnika mora se predvideti još jedno sporedno stepenište.

11. Svijetla širina glavnih stepeništa, mjerena između rukohvata, mora iznositi min.150cm, ako je na njega upućeno do 200 korisnika a za svakih daljih 100 korisnika mora se dodati 30 cm.

12. Glavni hodnici koji vode direktno u slobodan prostor moraju imati širinu od najmanje 200 cm.90

13. Vertikalni otvori moraju biti tako izgrađeni da se preko njih ne može širiti požar ili dim. Osim stepena vatrootpornosti objekata, za prenošenje požara sa jedne zgrade na drugu od značaja su i mnogi drugi faktori, među kojima i veličina otvora na zidovima susjednih objekata, visina i dužina objekata. Veličina otvora i zidova izloženih strana značajna je zbog toga što se požar mnogo lakše prenosi ako u zidovima postoje otvori nego ako u njima nema otvora. Sa tog stanovišta može se reći da je opasnost od prenošenja požara sa jedne zgrade na drugu proporcionalna veličini otvora na zidovima. Najčešći otvori na zidovima su prozori.

Prema tome, iz zgrade koja je zahvaćena požarom, lakše će se preneti požar ako na njoj ima više prozora i vrata koji su okrenuti prema drugoj zgradi. Isto tako, ako na susjednoj zgradi ima više otvora u zidu koji je okrenut zapaljenoj zgradi, požar će se lakše preneti. Značaj visine objekta za prenošenje požara sa jedne zgrade na drugu proističe otuda što se između dve susjedne zgrade pri požaru stvara zona u kojoj se vazduh više zagreva, što pospešuje i mogućnost širenja, odnosno prenošenja požara sa jedne zgrade na drugu. Osim visine, za prenošenje požara značajna je i dužina zgrade. Ukoliko je veća dužina zgrada okrenutih jedna prema drugoj, utoliko će postojati i veća mogućnost prenošenja požara. Pored ostalih faktora, na bezbjednost zgrade utiče i njena veličina, tako da se dimenzije zgrada pojavljuju kao poseban faktor požarne opasnosti. U većim zgradama po pravilu je skoncentrisana i veća količina zapaljivih materijala, kako materijala koji čine sastavni deo zgrade, tako i materijala koji je smješten u zgradi. Pored opasnosti koje se povećavaju povećanjem veličine zgrade, sa povećanjem veličine zgrade smanjuje se i mogućnost lokalizovanja požara, pogotovo ako su zgrade nepodesno rađene ili izrađene od zapaljivih materijala. S druge strane, veoma je teško, praktično nemoguće ograničiti dimenzije pojedinih vrsta zgrada, pošto bi se time u mnogim slučajevima poremetila funkcionalnost zgrade. Na osnovu naprijed izloženog rastojanja između susjednih objekata s obzirom na prenos požara trebalo bi da bude kod stambenih i javnih objekata najmanje 12 metara. Sprečavanje širenja požara sa jednog na drugi objekat riješeno je na sljedeći način:

- kod objekata koji se dodiruju, između istih je predviđen zid otporan na požar 120 minuta, u ovom zidu nema nikakvih otvora ni prolaza instalacija,
- rastojanje do susjednih objekata je veće od 12 metara,
- objekti gdje nije moglo da se ispoštuje ovo rastojanje imaju sprinkler instalaciju u celom objektu i ista će biti postavljena i pored samih staklenih površina na fasadi na rastojanju od istih 30 cm i na međusobnom rastojanju između mlaznica maksimalno 1,8 m.

14. Skladišta, radionice i administrativni dio moraju biti međusobno podijeljeni zidovima 90-minutne vatrootpornosti.

15. Korišćena ambalaža se privremeno odlaže u posebne prostorije 90-minutne vatrootpornosti, a nakon radnog vremena u kontejnere van objekta.

16. Prostor bez dovoljnog osvjetljenja-prirodne ventilacije, moraju imati prisilnu ventilaciju. Ventilacioni uređaji moraju biti podešeni tako da za slučaj požara ostaje u pogonu odsisni sistem.

17. Za ovakvu vrstu objekata obavezan je dopunski izvor električne energije: dizel električni agregat, za svaki objekat posebno kao i svetiljke sa sopstvenim izvorom 91 napajanja-panik rasvjeta, (obavezujući je za garažu a i ostale etaže do gornjih spratova).

18. Liftovi moraju imati vlastito okno u 90-minutnoj vatrootpornosti. Okno mora imati ventilaciju.

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) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda

(»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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.

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)

Akt ovog ministarstva broj: 06-333/25-5615/6 od 05.05.2025. godine, upućen Ministarstvu unutrašnjih poslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

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.

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.

Planiranje i uređenje prostora diktira kurs razvijanja sistema po principu "održivog razvoja", što podrazumjeva maksimalno očuvanje prirodnih resursa i na nivou zadovoljavajućeg kvaliteta, za sve naredne generacije. Održivi razvoj ne tretira problem životne sredine samo kroz emisiju štetnih i opasnih materija i fizičko uništavanje resursa, već i kroz sve sisteme koji se registruju čulima vida, sluha, mirisa, ukusa, odnosno, kroz sve indikatore stresnog i neharmoničnog stanja koji mogu uzrokovati zdravstvene probleme u ljudskom organizmu.

Sredina je "ekološkija" ukoliko ima što manje konflikata fizičke, hemijske, radijacijske ili prirode izazvane nekim od socioloških elemenata (konflikti među susjedima i sl.), iako i prethodno navedeni oblici u krajnjoj liniji postaju sociološki problem. Shema – crtež, predstavljen na slici 9. ilustruje složenost pojma tzv. "održivog razvoja", gdje se vidi raznovrsnost parametara koji utiču na kvalitet jedne sredine, a sve u cilju boljeg i kvalitetnijeg života čovjeka. Čovjek – okruženje postali su jedinstvena matrica.

Za Đenoviće je potrebno držati se sljedeći smjernica u planiranju prostora i izgradnji objekata:

- zadržati sve važne ambijentalne karakteristike: visoke vegetacije, vrtove sa agrumima (naranče, limuni, citroni, mandarine), žive ograde (što manje betona i visokih čvrstih zidova među objektima), što više zelenih površina i starih sjenica,
- očuvati, odnosno, rekonstruisati sve stare kamene objekte, tipične primorske arhitekture i ostaviti im vizure prema moru,
- sačuvati specifičnosti malog gumna sa sidrom, borova na obali, okruženja oko sakralnih objekata "očistiti" od bilo kakvih profanih sadržaja u krugu od 50 metara,
- voditi računa o kišnim kanalima i održavati ih, te što manje pretvarati u betonske staze ili parkirališta,
- preporuka je da se u što je moguće većoj mjeri zadržavaju male ponte, kao, takođe, bitna ambijentalna karakteristika, te da se suzbije gradnja novih plaža od donesenog pjeska, šljunka ili betoniranje obale,
- definisati sve zone fizičke erozije tla i obezbjediti korita potoka od rubanja obale i pronošenja erodiranog materijala,
- u planu snabdjevanja vodom označeni su izvori i kaptaže i svakom od njih je određena zona primarne zaštite, kao prsten prečnika 50 metara.

Najznačajnije pitanje, kojim se rješava kvalitet životne sredine, kopna i mora, u životnoj sredini Đenovića je izgradnja kolektora kanalizacije, kao i sve brže povezivanje svih objekata (naročito ispod magistrale) na kolektor i isključenje septičkih jama i podmorskih ispusta.

"Jadransko brodogradilište" u Bijeloj, zbog svoje blizine, kao i plovni put trgovačkih brodova, koji čekaju na remont, iziskuju strogu zakonsku regulative i poštovanje domaćih (i međunarodnih propisa o zaštiti mora od zagađenja plivajućim materijala). Takođe, "Jadransko brodogradilište" radi u dogledno vrijeme da usavrši svoje tehnološke procese koji emituju štetne i zagađujuće materije u vazduh i u more. To nije pitanje samo brodogradilišta, već opštine i države.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG", br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1513/2 od 14.05.2025. godine.

Prema grafičkom prilogu br. 18. „Vegetacija-planirano stanje“, na urbanističkoj parceli UP 370 planirane su površine ograničene namjene (PUO) – **zelenilo turizma (ZTH)**.

Zelenilo turističkih objekata – planirana izgradnja novih hotela i objekata sa apartmanima nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo.

Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Phoenix canariensis – kanarska datula, Cupressus sempervirens - čempres,
Pinus pinea – pinija, Quercus ilex – česmina, Olea europaea - maslina ,
Laurus nobilis – lovorika, Eucaliptus globulus – eukaliptus,
Citrus bigaradia – gorka naranča, Pittosporum tobira – pitospor,
Tamarix sp. – tamaris, Nerium oleander – oleander,
Vitex agnus castus – konopljika, Arbutus unedo - maginja
Lagerstroemia indica – lagerstremija, Punica granatum – šipak, nar
Cammelia japonica – kamelija, Callistemon lanceolatus - kalistemon
Cordylina australis – kordilina, Yucca gloriosa – juka, Aucuba japonica - aukuba
Cistus sp. - bušini , Agava americana – agava, Opuntia sp. – kaktusi,
Bougainvillea spectabilis – bogumila, Passiflora ceorulea – pasiflora,
Salvia officinalis – žalfija, kadulja, Lavandula officinalis - lavanda
Rosmarinus officinalis – rumarin, Iris germanica - perunika
Santolina sp. – santoline, Lantana camara – lantana, itd.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list 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.

Akt – Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-519/2025-3 od 25.06.2025. godine.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	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). Akt ovog ministarstva broj: 06-333/25-5615/7 od 05.05.2025. godine, upućen Upravi za vode Crne Gore, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br.12 - <i>Elektroenergetska mreže - planirano i postojeće stanje preko UP 370</i> prolazi postojeći vazdušni dalekovod 35 kV koji je van funkcije i u fazi demontiranja. Takođe, u okviru UP 370 planirana je MBTS „Đenovići N2“ 10/0,4 kV, 2X630 kVA. Akt “CEDIS”-a d.o.o., br.30-20-05-2503 od 19.05.2025. godine.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.16 - <i>Vodovod, kanalizacija i kišna kanalizacija – planirano stanje</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Herceg Novi, ViK Broj 02-1474/25 od 15.05.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

	Prema grafičkom prilogu br. 8 – <i>Plan regulacije</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilaz urbanističkoj parceli -Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Sve urbanističke parcele koje imaju planirani kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u skladu sa namjenom urbanističke parcele. Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-226/25 od 15.05.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac.infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) 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:// www.ekip.me/regulativa/; - 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geološka građa terena Teren opštine Herceg Novi je vrlo komplikovane geološke građe i predstavlja jedno od najsloženijih područja u jugoistočnom dijelu spoljnih dinarida. Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov strukturni položaj je intenzivno poremećen tektonskim pokretima. Regionalno posmatrano, područje pripada geotehničkoj jedinici Budva – Bar („Cukali zona”), a u zapadnom dijelu jadranske zone. Na ovom području su razvijeni raznovrsni sedimenti trijasa, jure, krede, tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena prekriven je antropogenim naslagama. Litostratigrafske jedinice se odlikuju različitim biostratigrafskim, fazijskim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promjene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije. Geomorfološke karakteristike, naročito u korelaciji s drugim prirodnim odrednicama, predstavljaju osnovnu predispoziciju u formiranju naselja, određivanju namjene

površina i opšte koncepcije uređenja prostora, razvoju tehničke i ukupne društvene infrastrukture.

Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološke osobine i funkcije stijena

Za područje zahvata DUP-a Đenovići, prema litološkom sastavu, stepenu deformacija stijena na površini, kao i položaju izvora i ponora, izdvojene su tri osnovne grupe stijena različitih hidrogeoloških osobina:

- (a) dobro vodopropusne naslage pukotinske i intergranularne poroznosti,
- (b) u cjelini vodonepropusne naslage,
- (c) naslage promjenljive vodopropusnosti, relativno male debljine.

Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od građe terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:

- (a) podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene
- (b) podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti

Morfometrija

Za područje zahvata DUP-a Đenovići, morfometrijska razvedenost terena u direktnoj je zavisnosti od litostratigrafskog i strukturnog sklopa.

Izdvojene su tri grupe različitog nagiba:

0° - 5° područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, zaravnjena

5° - 10° područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, blago nagnuta

10° - 15° područja izgrađena od glinovitih stijena (fliš) ili rastrešenog pokrivača, niži dijelovi padina izgrađenih od fliša, obično su mjesta akumulacije erodiranog materijala

Reljef – horizontalna i vertikalna razuđenost

Po stepenu razuđenosti obalske linije i vertikalne razuđenosti reljefa (disekcija) kopnenog prostora, Boka Kotorska, a time i područje opštine Herceg Novi, predstavlja najizrazitiju cjelinu, ne samo u Crnogorskom, već i u Jadranskom primorju.

Područje opštine Herceg Novi, podjeljeno je na sedam visinskih zona, a zona zahvata DUP-a pripada prvoj i drugoj zoni.

I. zona do 100 m n. v.

II. zona od 100 – 200 m n. v.

Seizmička mikrorejonzacija

Projektovanje i izvođenje objekata, u fizičkom smislu, mora zadovoljiti propise o seizmici ove zone, tj. IX stepeni MCS (Merkalijeve skale), naročito u pogledu statike. Širi, obavezan, pristup je planiranje i projektovanje kompleksa u odnosu na zahtjeve seizmičkog hazarda i smanjenje seizmičkog rizika, gdje osim statike, igraju ulogu i struktura, visina, razuđenost objekata i pojedinih lamela.

Obzirom da se predmetna lokacija nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ($EQA = 0,17g$ za period od 50 godina), objekti moraju biti niski, razuđeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

Stabilnost i nosivost terena

Stabilnost terena

Stabilnost terena područja zahvata DUP-a podijeljena je u tri kategorije:

(a) stabilan teren – činioci i djelatnosti čovjeka ne mogu izazvati poremećaj;

(b) uslovno stabilan teren – u prirodnim uslovima je stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan;

(c) nestabilan teren – u prirodnim je uslovima nestabilan s izraženim brojnim fizičko – geološkim procesima; izvođenjem inženjerskih radova, intenziviraju se procesi koji uzrokuju i proširuju područje nestabilnosti.⁵

Kao stabilni tereni, gdje se ne očekuje poremećaj stabilnosti, označena su na karti područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, kao i ona područja, koja su blago nagnuta ili zaravnjena, koja su vrlo podobna, ukoliko se u obzir uzimaju samo elementi stabilnosti.

Kao uslovno stabilni tereni, označena su područja izgrađena od čvrstih glinovitih stijena, s njihovim rastrošenim ili deponovanim pokrivačem, na kojima, u prirodnim uslovima, nisu registrovane pojave nestabilnosti.

Promjene prirodnih uslova, na bilo koji način, mijenjaju hidrogeološke i, posredno, inženjersko – geološke osobine stijena i mogu izazvati pojave nestabilnosti. Ovo se, naročito, odnosi na terene pokrivene naslagama. Povećane količine podzemne vode u pokrivaču na čvrstim, glinovitim stijenama (koje su vodonepropusne), smanjuju ugao unutrašnjeg trenja, koheziju i druge geostatičke parametre, koji uz nagib terena, određuju stabilnost padine. Nestabilnosti mogu nastati i promjenama masa na padini, naročito, iskopima, kada se podsjećaju nožice pokrivača u nižim djelovima padine. Kao nestabilni tereni, gdje su registrovana klizišta ili plastične deformacije terena, klizanjem su, uglavnom, zahvaćene pokrivene naslage na čvrstim glinovitim stijenama (flišu).

Nosivost terena:

(a) grupi stijena, nosivosti veće od 20 N/cm^2 , pripadaju sve vezane ili čvrste stijene;
(b) nosivost $12 - 20 \text{ N/cm}^2$, vezana je, uglavnom, za grupu poluvezanih naslaga, u čijem sastavu preovladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka; geološki, to su kvartne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga;

(c) nosivost 7 N/cm^2 , zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa, u kojima su, u priobalnom dijelu, bile registrovane pojave likvifikacije;

Sve ove vrijednosti date su načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi od lokacije do lokacije, prilikom projektovanja objekata.

Pogodnost terena za urbanizaciju

Karta pogodnosti terena za urbanizaciju u stvari predstavlja završni dokument elaborata seizmičke rejonizacije s preporukama za urbanističko planiranje i projektovanje.

Glavni kriterijumi za ovakvo zoniranje, bili su:

- (a) nagib terena
- (b) dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode⁶
- (c) stabilnost terena
- (d) nosivost terena
- (e) seizmičnost.

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.

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

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

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 370
	Površina urbanističke parcele (m ²)	4744.15 m ²
	Indeks zauzetosti	0.4
	Indeks izgrađenosti	1.6
	Bruto građevinska površina objekata (BRGP m ²)	7590.64 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk ili P+3, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
	Broj ležaja	94 (4*)
	Broj smještajnih jedinica	47
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	U okviru ovog plana obezbjeđeno je 200 parking mjesta, na zasebnim parkiralištima i u okviru uličnog parkiranja. Ostale potrebe za parkiranjem moraju se zadovoljiti u okviru vlasničkih parcela. Planira se i izgradnja hotelskih kompleksa, pri čemu se potreban parking prostor mora obezbjeđiti ili u okviru urbanističkih parcela na kojima se nalaze hoteli ili u sklopu arhitektonskog rješenja objekata. Ovim DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi po normativima. •Parkiranje ili garažiranje vozila obavezno riješiti u okviru urbanističke parcele, po normativu 1 parking mjesto na 4 sobe za hotele, 1 parking mjesto na 2 apartmana i 1 parking mjesto na 60m² BRGP poslovnog prostora. •Tamo gdje postoje uslovi dozvoljena je izgradnja podrumске etaže. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije. Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Površina suterena koji ima namjenu isključivo za garažiranje ne ulazi u obračun ukupnog indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. Za sve druge namjene površina suterenska etaža ulazi u obračun indeksa izgrađenosti i pokrivenosti. •Podrumске etaže mogu se graditi u cijeloj zoni za gradnju koja je definisana građevinskim linijama. •Prenamjena podrumске ili suterenske etaže iz garažiranja u druge namjene nije dozvoljena.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Oblikovanje objekta •Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, ili kamena (tradicionalni pravougaoni slog).	

- Duža strana objekta mora pratiti smijer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta.

Krov objekta

- Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba do 30° u novoplaniranim područjima, a u starim cjelinama i do 40°, ali samo ako takvih u cjelini već ima. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca osim u slučajevima iz stava 3 ovog člana.
- Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gdje se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.
- Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno 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 nadozidanih prozora (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. «belvedere» jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja ikrovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

Istak vijenca objekta

- Ako se izvodi vijenac zbog odvođenja krovne vode onda je on armiranobetnski, ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima.
- Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m.

Uređenje parcele

- Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.
- Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.
- U starim trdicionalnim dijelovima naselja ograde dvorišta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvorišta.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI TEHNIČKIH USLOVA:	URBANISTIČKO- Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>N. Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	
	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i Listovi nepokretnosti od 12.05.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine - Područna jedinica H.Novi - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1513/2 od 14.05.2025. godine - Akt D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" - Herceg Novi, ViK Broj 02-1474/25 od 15.05.2025. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-226/25 od 15.05.2025. god. - Akt "CEDIS"-a d.o.o., br.30-20-05-2503 od 19.05.2025. godine - Akt - Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore - Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-519/2025-3 od 25.06.2025. godine	

STANOVANJE



postojeći objekti



planirani stambeni objekti
srednjih gustina

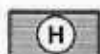


planirani stambeni objekti
srednjih gustina



planirani stambeni objekti
niskih gustina

TURIZAM



hotel



apart hotel

OBJEKTI POSEBNE NAMJENE



mjesna zajednica



pošta



dom kulture



crkva



groblje



proširenje groblja



kosarkasko igraliste



zaštitni pojas uz magistralu (zona zaštite 25m)



postojeći regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

NAPOMENA

za sve gradjevinske intervencije na nestabilnom geotehnickom podrucju
obavezno je geotehnicko ispitivanje tla i izrada Elaborata o geotehnickim
i seizmickim uslovima kojima ce se dokazati mogucnost i opravdanost gradnje



STANOVANJE

- SS** zona stanovanja srednjih gustoća - mješovito stanovanje
 kp max= 0.4
 ld max = 1.2
 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+1+Pk III S+P+2
 za terene čiji nagib prelazi 15°
- SP** zona stanovanja srednjih gustoća - mješovito stanovanje
 kp max= 0.4
 ld max = 0.8
 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+1+Pk III S+P+2
 za terene čiji nagib prelazi 15°
- MS** zona stanovanja niskih gustoća - porodično stanovanje
 kp max= 0.4
 ld max = 0.8
 max bruto površina objekta 500m²
 max spratnost P+1, odnosno S+P+1
 za terene čiji nagib prelazi 15°

TURIZAM

- H** hotel
 kp max= 0.4
 ld max = 1.6
 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+1+Pk III S+P+2
 za terene čiji nagib prelazi 15°
- AH** apart hotel
 kp max= 0.4
 ld max = 1.6
 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+1+Pk III S+P+2
 za terene čiji nagib prelazi 15°
- TN** turističko naselje
 kp max= 0.4
 ld max = 1.6
 max spratnost P+2+Pk III P+3, odnosno S+P+1+Pk III S+P+2
 za terene čiji nagib prelazi 15°

SPORT I REKREACIJA

- SP** košarkaško igralište

JAVNI SADRŽAJI

- MZ** mještinska zajednica
- P** polje
- DK** dom kulture
- GP** groblje
- GP** prostiranje groblja
- C** crkva

OBJEKTI INFRASTRUKTURE

- tr** trafostanica
- kan** kanal

ZELENILO

- z** zelene površine



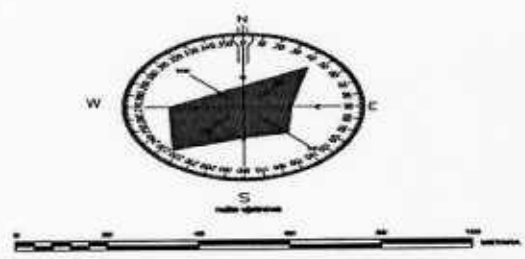
KOORDINATE GRANIČNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA I GRAĐEVINSKIH LINIJA

UP 370 P=4744.15m2		
Br.	x	y
1	6550717.24673	4699606.53384
2	6550737.17000	4699608.95000
3	6550736.78000	4699590.55000
4	6550719.76601	4699592.18698
5	6550721.46738	4699582.49798
6	6550731.61000	4699573.15000
7	6550739.92000	4699565.49000
8	6550751.29000	4699554.97000
16	6550823.01927	4699591.37831
15	6550801.33900	4699622.98243
14	6550784.44000	4699622.39000
13	6550762.30000	4699623.86000
12	6550750.36000	4699623.45000
11	6550741.74000	4699623.24000
10	6550735.74692	4699623.85226
9	6550713.81215	4699626.09316
Koordinate građevinske linije		
I	6550716.91369	4699625.77630
II	6550720.22912	4699606.89552
III	6550722.86426	4699591.88888
IV	6550725.10142	4699579.14866
V	6550820.32083	4699590.00864
VI	6550797.78640	4699622.85788



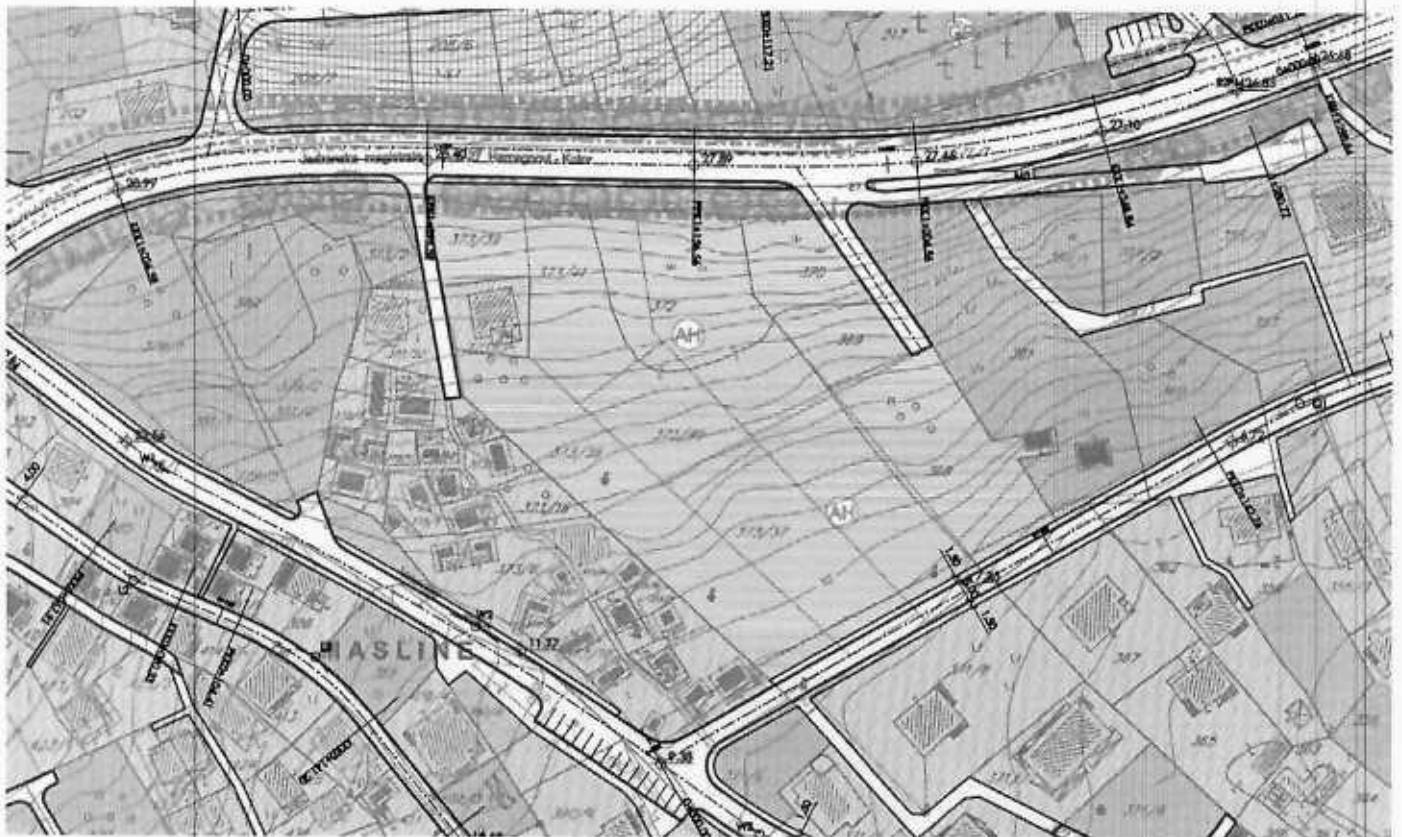
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI

PLAN



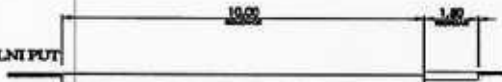
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	OPŠTINA HERCEG NOVI
POSREDOVAČ	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI	POSREDOVAČ	SAOBRAĆAJ
POSREDOVAČ	PLAN REGULACIJE	POSREDOVAČ	PLAN REGULACIJE
POSREDOVAČ	PLAN REGULACIJE	POSREDOVAČ	PLAN REGULACIJE



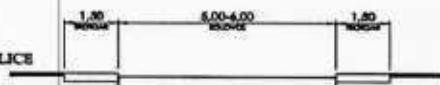


KARAKTERISTIČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA, R=1:100

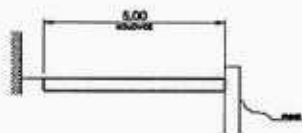
M-M
MAGISTRALNI PUT



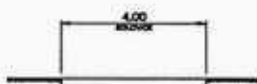
S-S
STAMBENE ULICE



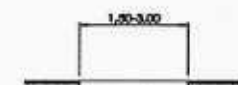
O-O
PRIOBALNA SAOBRAĆAJNICA



K-K
KOLSKO-PJEŠACKI
PRILAZI

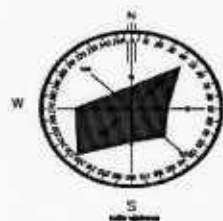


P-P
PJEŠACKI PRILAZI



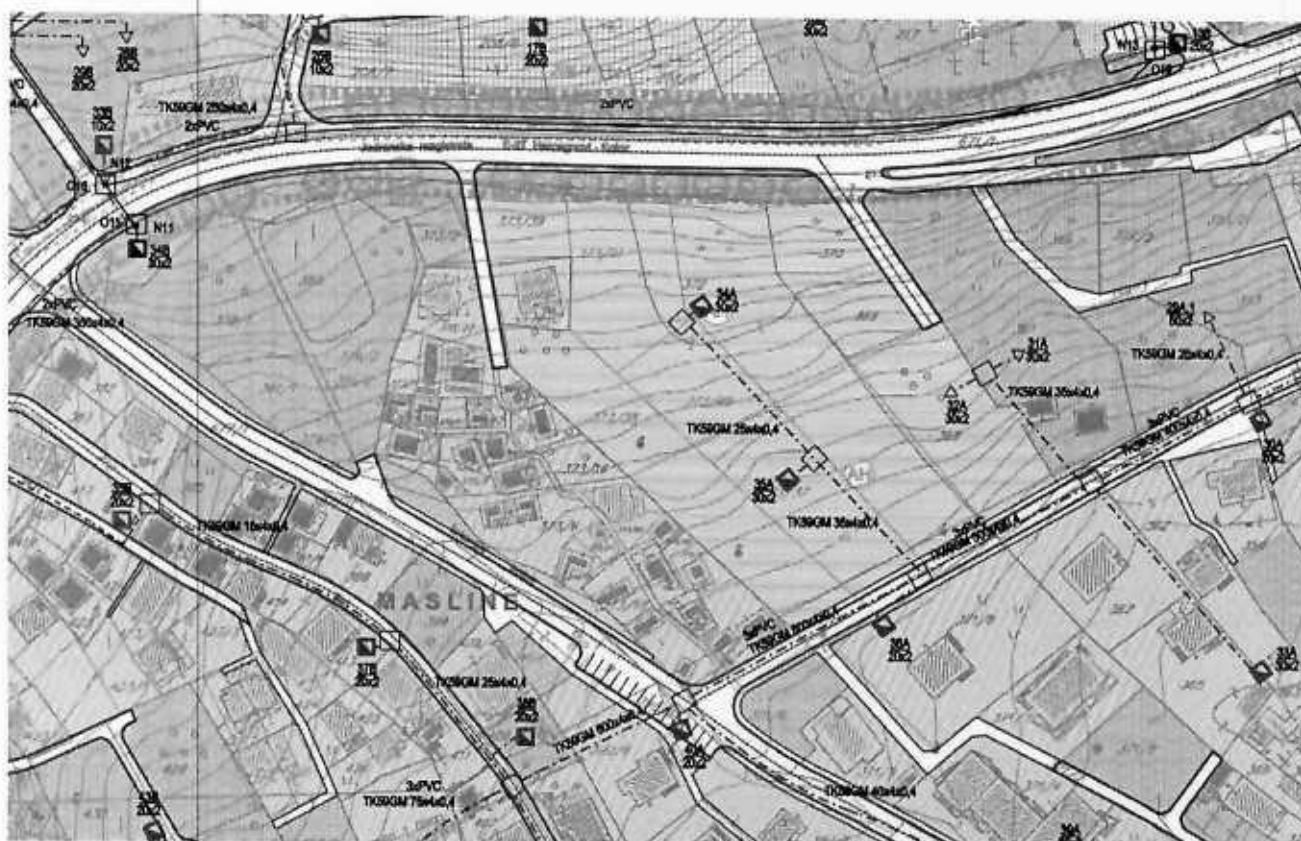
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI

PLAN



0 10 20 30 40 50 metara

naslovnik	"Širo za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi	izradio	Miroslav Stanićević, dipl.ing. arh.
opština	OPŠTINA HERCEG NOVI	projektovao	Čedomir Stanićević, dipl.ing. arh.
vrsta plana	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIČI	izradio i izradio	Miroslav Stanićević, dipl.ing. arh.
plan	SAOBRAĆAJ	projektovao	Čedomir Stanićević, dipl.ing. arh.
plan	PLAN NIVELACIJE	izradio	Miroslav Stanićević, dipl.ing. arh.
datum	MART 2013. god.	skala	R 1:1000
list		list	9



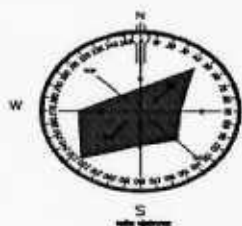
LEGENDA

- granica katastarske Ploče
- granica katastarske OP Bračine-Ušćje
- granica katastarske OP "Armat" (Armat)
- granica katastarske Opštine Metković

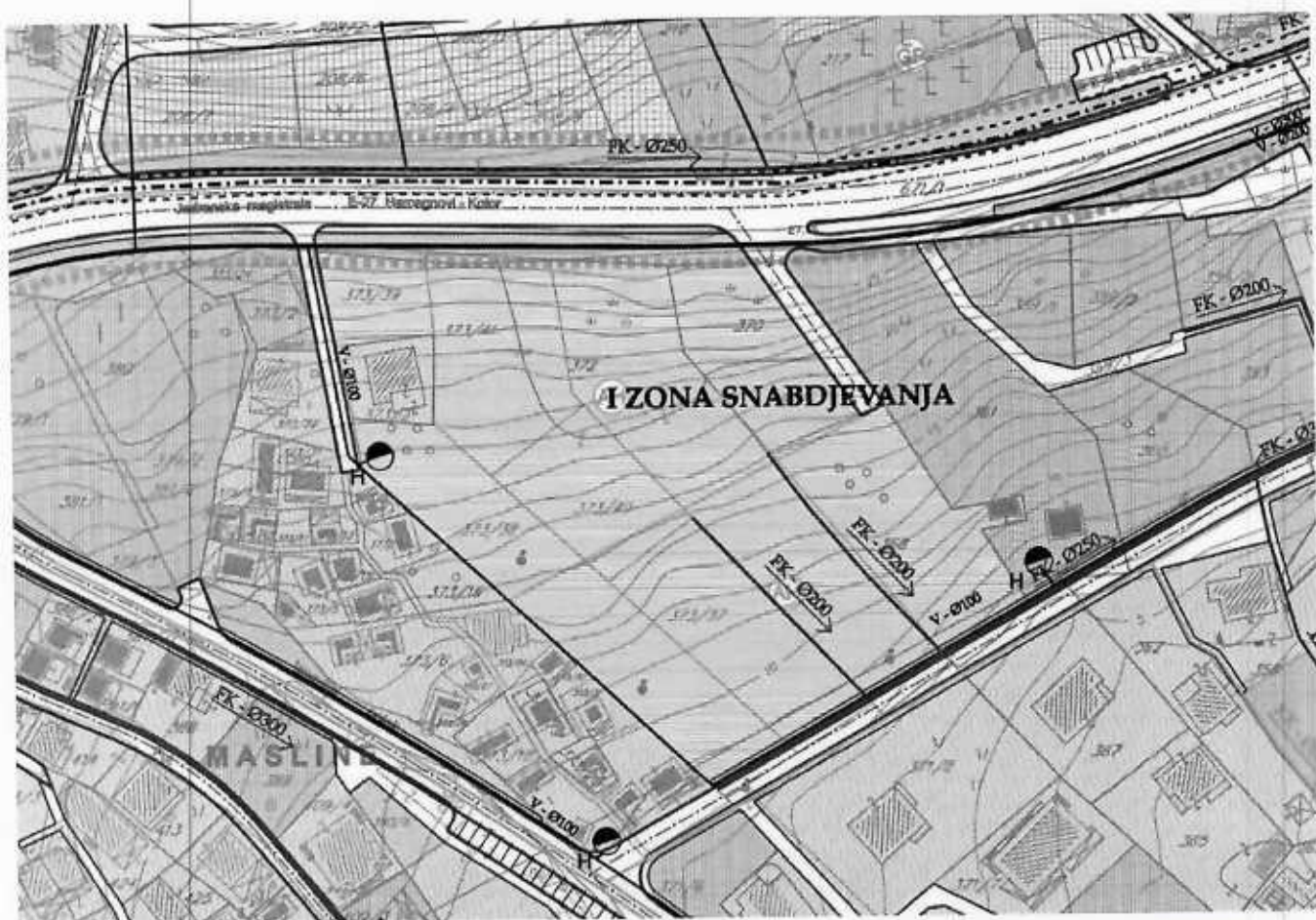
- planirana TK (energija) na katkadu 10kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 35kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 10kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 35kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 10kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 35kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 10kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 35kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 10kV/0,4
- planirana TK (energija) na katkadu 35kV/0,4

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI

PLAN



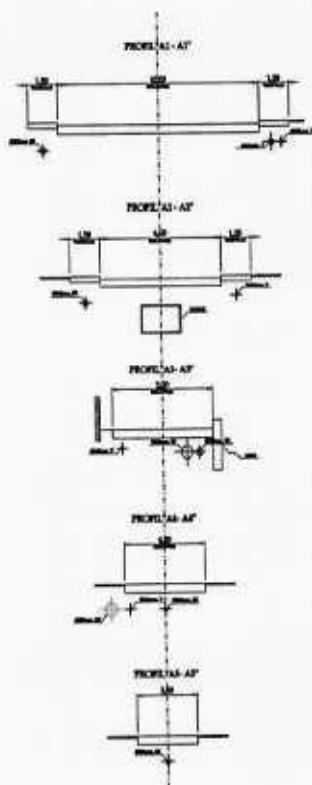
naslovnik	OPŠTINA HERCEG NOVI	autor	Miroslav Hercegović, dipl.ing.ing.
naslovnik	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI	autor	Olivera Džurđević, dipl.ing.ing.
naslovnik	ENERGETSKI SISTEMI	autor	Olivera Džurđević, dipl.ing.ing.
naslovnik	TK MREŽA - postojeće i planirano stanje	autor	M. Džurđević, dipl.ing.ing.
naslovnik		datum	2013. god.
naslovnik		skala	1:1000
naslovnik		list	14



LEGENDA

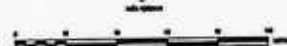
- granica zahvata Plana
- granica zahvata UP Brežine-Ubojno
- granica zahvata UP "Amatet"
- granica Morskog Dobra

- fekalna kanalizacija
- hidrantska mreža
- OH hidrant
- zona zaštite izvora
- klisna kanalizacija
- regionalni vodovod (zona zaštite 5m)

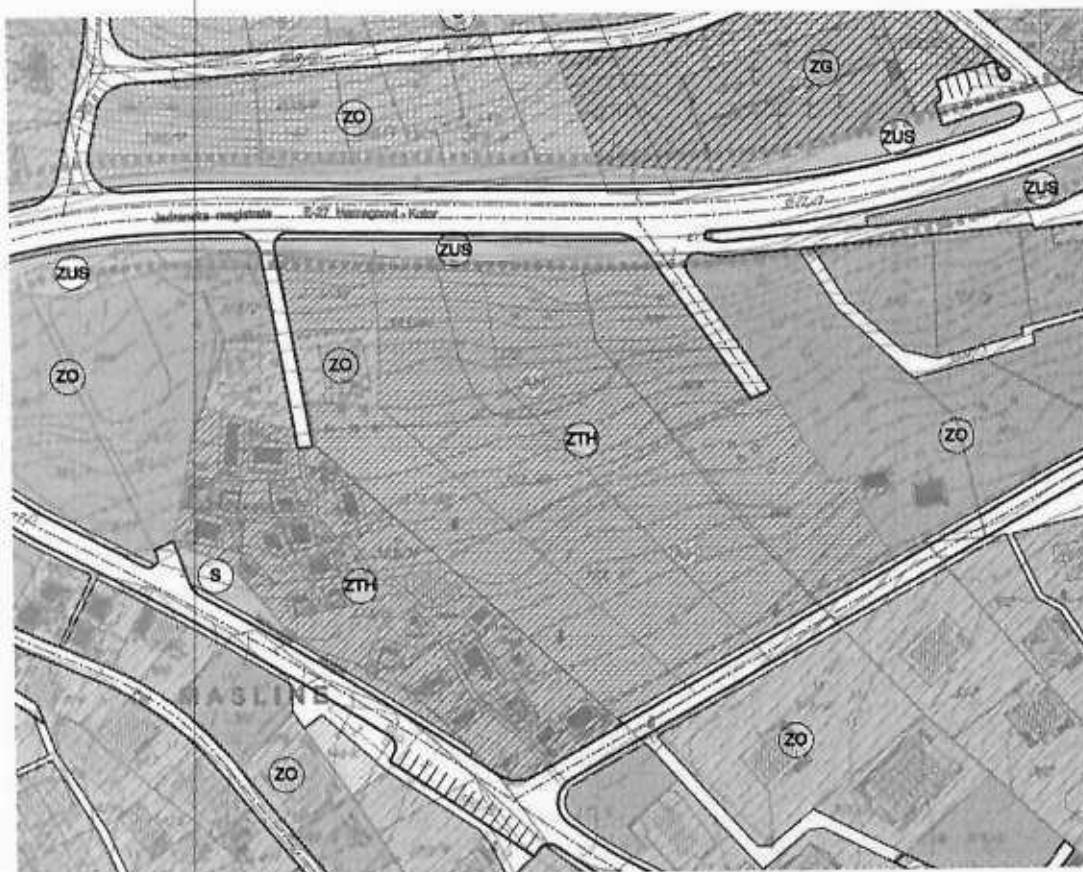


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI

PLAN



"Miro iz arhitekture i projektiranja Herceg Novi" Herceg Novi		Datum izdavanja: 15.12.2015. Izdavao: Herceg Novi, opština Projektoval: Miro iz arhitekture i projektiranja Izradio: Miro iz arhitekture i projektiranja Čekovao: Miro iz arhitekture i projektiranja Odobrio: Miro iz arhitekture i projektiranja Datum odobrenja: 15.12.2015.	
OPŠTINA HERCEG NOVI			
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI			
HIDROISTEMI			
VODOVOD, KANALIZACIJA I KLISNA KANALIZACIJA (planirano stanje)			
ŠKALA: 1:1000			
LIST: 16			



OP PRIRODNA VEGETACIJA

ZELENILO JAVNE NAMJENE

S SKVER

ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE

ZTH ZELENILO TURIZMA

SRP ZELENILO SPORTA

ZJU ZELENILO JAVNIH USTANOVA

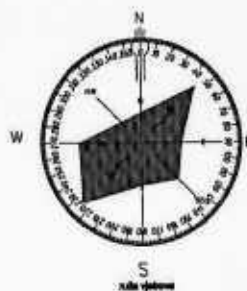
ZVO ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

ZO ZELENILO STANOVANJA

ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE

ZG ZELENILO OROBLJA

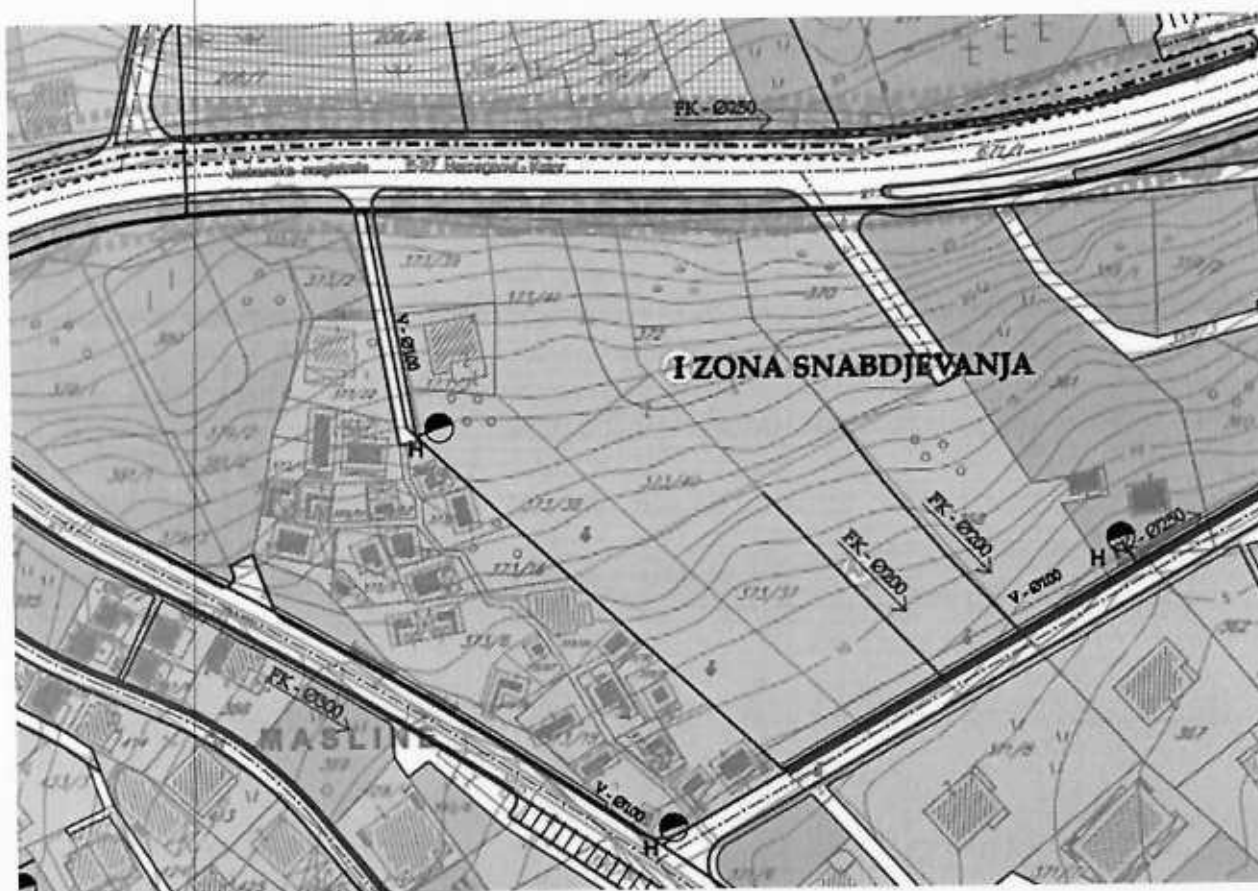
ZIK ZELENILO INFRASTRUKTURE



0 20 40 60 80 100 METRA

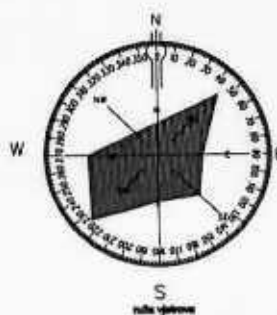
POSREDOVAČ	"Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi	POSREDOVAČ	Milorad Kandić, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ	OPŠTINA HERCEG NOVI	POSREDOVAČ	Olivera Horvat, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BENOVIĆI	POSREDOVAČ	Edvard Radošević, dipl.ing. grad.
POSREDOVAČ	VEGETACIJA	POSREDOVAČ	Olivera Džanković, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	Ljiljana Vargićević, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	Ljiljana Vargićević, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	Milica Barčević, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	Olivera Džanković, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	Mr. Dragan Babićević, dipl.ing. arh.
POSREDOVAČ	VEGETACIJA - planirano stanje -	POSREDOVAČ	MAJST 2013. god.
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	R 1:1000
POSREDOVAČ		POSREDOVAČ	18





LEGENDA PROSTOROVNIH SIMBOLA

-  Zid otporan na požar 180 minuta
-  Zid otporan na požar 120 minuta
-  Zid otporan na požar 90 minuta
-  Vrata otporna na požar 120 minuta
-  Vrata otporna na požar 90 minuta
-  Vrata otporna na požar 60 minuta
-  Protupožarna vrata
-  Protupožarna rešetka
-  Automatski javljač požara
-  Automatski javljač požara u spuštenom platnu
-  Ručni javljač požara
-  Trube za uzbunu
-  Ručni aparat za gašenje prahom kapaciteta 6kg
-  Ručni aparat za gašenje prahom kapaciteta 6kg
-  Ručni aparat za gašenje sa CO2 kapaciteta 6 kg
-  Unutarnji hidrant
-  Nedopustak vazduha
-  Prisilno odvođenje dima
-  Smjer evakuacije unutar objekta
-  Spoljni vetrogasoni put
-  Protupožarna klesnja otporna na požar 90 minuta
-  Automatska požarno-dijelna centrala (PPC)
-  Spoljni hidrant nadzemni
-  Spoljni hidrant podzemni
-  Pomoćni aparat za gašenje prahom kapaciteta 50kg
-  Automatska instalacija za gašenje požara vodom (sprinkler instalacije)
-  Platforma za vetrogasono vozilo
-  Sadržak sa prahom



ORGANOZINACIJA	 "Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" Herceg Novi	ODGOVORNI PLANER	Milica Kanižević, dipl.ing.arh.
ARMATOR		PLANER	Olivera Horvat, dipl.ing.arh.
VRST PROJEKTA	OPŠTINA HERCEG NOVI DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ĐENOVIĆI	POSREDOVAČ	Svetlana Rastić, dipl.ing.arh.
		POSREDOVAČ I KONSULTANT	Milica Trifun, dipl.ing.arh.
NADZOR	PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA	POSREDOVAČ I KONSULTANT	Olivera Džikić, dipl.ing.arh.
		POSREDOVAČ I KONSULTANT	Olivera Karić, dipl.ing.arh.
NADZOR	PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA	POSREDOVAČ I KONSULTANT	Milica Kanižević, dipl.ing.arh.
		POSREDOVAČ I KONSULTANT	Olivera Džikić, dipl.ing.arh.
PRILOG	PROTIVPOŽARNA ZAŠTITA	POSREDOVAČ I KONSULTANT	Dr. Uroš Stoković, dipl.ing.arh.
		POSREDOVAČ I KONSULTANT	Dr. Uroš Stoković, dipl.ing.arh.
		datum	19
		datum	19
		datum	19





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



E-27 Hercegnovi - Kotor

671/1

Jadranska magistrala



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Leor Pjanić



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7417/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. 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
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
6192000014380		GENNADY MERKUSHOV MOSKVA -	Svojina
			Obim prava
			1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Leor P. Radošević
za Radusinović Mirjana, dipl.pravnica

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

192000000356



109-919-7442/2025

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7442/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 508 - 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
671	1		2,3,5 21	22/02/2018		Javni putevi PRAVNI PROPIS		48164	0.00
671	1	1	2,3,5 21			Trifo-stanice PRAVNI PROPIS		26	0.00
								48190	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA -- Podgorica Podgorica	Svojina	1/1
0000002010666	VLADA CRNE GORE J.TOMAŠEVIĆA 2 Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
671	1	1	Trifo-stanice GRADENJE	0	P 26	Svojina CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI IVANA MILUTINOVIĆA 12 1/1 0000003099873

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 12.05.2025. 08:57:35

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7440/2025

Datum: 12.05.2025.

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. 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			Voćnjak 1. klase NASLJEDE		1403	58.93
372			2 11			Pašnjak 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 oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:

Igor P. Radošević
Radušinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7439/2025

Datum: 12.05.2025.

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. 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	Prihod
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	Obim prava
0605958240014	SEKULIĆ ALEKSA SLAVKO DJENOVIĆI 69 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Leor P...
Mirjana Radusinović, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7437/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 955 - 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
369			2 20	26/01/2016		Njiva 1. 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		OSINOVSKII SERGEI VALENTINOVICH RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA 64 5341662	Svojina	1/1
64 5341662				

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Za Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7435/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe si 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
6192000015004	KUPRIN VALENTIN PAVLOVIČ RUSKA FEDERACIJA -		Susvojina
6192000015003	OSINOVSKII SERGEI VALENTINOVICH RUSKA FEDERACIJA -		Susvojina

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina
368		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	p 22
Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto					
Susvojina KUPRIN VALENTIN PAVLOVIČ RUSKA FEDERACIJA -					
Susvojina OSINOVSKII SERGEI VALENTINOVICH RUSKA FEDERACIJA -					

Ne postoje tereti i ograničenja.



CRNA GORA

192000000356



109-919-7431/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7431/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl 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	Priloh
373	40		2 11			Voćnjak 1. klase KUPOVINA		700	29.40
								700	29.40

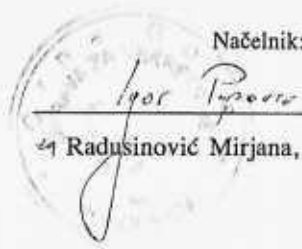
Podaci o vlasniku ili nosiocu

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

Načelnik:


Mirjana Radusinović, dipl.pravnica



CRNA GORA

192000000356



109-919-7429/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7429/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 917 - PREPIS

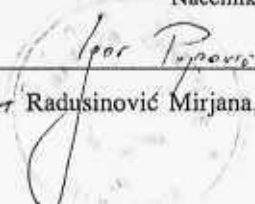
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
373	41		2 11			Voćnjak 1. klase KUPOVINA		1000	42.00
								1000	42.00

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.

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

Načelnik:


Mirjana Radusinović, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7426/2025
Datum: 12.05.2025
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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 462 - 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	3		2 11			Dvorište KUPOVINA		191	0.00
373	3	1	2 11			Porodična stambena zgrada KUPOVINA		114	0.00
								305	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3005968171308 0	GAVRILOVIĆ JOVO SLAVIŠA DIMITRIJA TUČOVIĆA 50,STARI BANOVCi SRBIJA 0	Susvojina	1/2
6192000020562 0	ANDRIĆ JOVO VUKAŠIN 3 BARCROFT COURT ATWELL 6164 WA AUSTRALIJA 0	Susvojina	1/2

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	
373	3	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 114	Susvojina GAVRILOVIĆ JOVO SLAVIŠA DIMITRIJA TUCOVIĆA 50,STARI Susvojina ANDRIĆ JOVO VUKAŠIN 3 BARCROFT COURT ATWELL 6164	1/2 3005968171308 0 1/2 6192000020562 0
373	3	1	Stambeni prostor DIOBA	1	P 94	Svojina ANDRIĆ JOVO VUKAŠIN 3 BARCROFT COURT ATWELL 6164	1/1 6192000020562 0
373	3	1	Stambeni prostor DIOBA	2	PN 64	Svojina GAVRILOVIĆ JOVO SLAVIŠA DIMITRIJA TUCOVIĆA 50,STARI	1/1 3005968171308 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
373/3		109-2-919-1670/1-2022	14.06.2022 14:01	SISELIN BORIS VIKTOROVIC- NOTAR	SPROVODJENJE SNIMANJA OBJ BEZ ODOBRENJA NA KP 373/3 KO DJENOVIĆ I
373/3	1 1	109-2-919-3716/1-2023	30.11.2023 09:33	GAVRILOVIĆ SLAVIŠA PP MITROVIĆ SLAVINKA	UPIS STANA U OBJ 1 NA KP 373/3 KO DJENOVIĆI , PD1, PD2 -
373/3	1 1	109-3-919-1735/1-2023	29.11.2023 12:46	ANDRIC YUKASIN I GAVRILOVIĆ SLAVIŠA -	ZAB UGOVORA ZA STAN U OBJ 1 NA KP 373/3 KO DJENOVIĆI, PD2
373/3	1 2	109-2-919-3716/1-2023	30.11.2023 09:33	GAVRILOVIĆ SLAVIŠA PP MITROVIĆ SLAVINKA	UPIS STANA U OBJ 1 NA KP 373/3 KO DJENOVIĆI , PD1, PD2 -
373/3	1 2	109-3-919-1237/1-2023	30.08.2023 13:21	SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO	ODOBRENJE ZA LEGALIZACIJU SISELIN VIKTOROVIC BORIS - KP. 373/3 OBJ. 1 PD 2 LN. 462 KO KO DJENOVIĆI
373/3	1 2	109-3-919-1477/1-2023	06.10.2023 12:33	SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE	POTVRDA O USKLAĐENOSTI OBJEKTA ZA KP. 373/3 KO DJENOVIĆI, PD2
373/3	1 2	109-3-919-1735/1-2023	29.11.2023 12:46	ANDRIC YUKASIN I GAVRILOVIĆ SLAVIŠA -	ZAB UGOVORA ZA STAN U OBJ 1 NA KP 373/3 KO DJENOVIĆI, PD2
373/3	1	109-2-919-1670/1-2022	14.06.2022 14:01	SISELIN BORIS VIKTOROVIC- NOTAR	SPROVODJENJE SNIMANJA OBJ BEZ ODOBRENJA NA KP 373/3 KO DJENOVIĆ I



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7423/2025

Datum: 12.05.2025.

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl 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	Prihod
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		Obim prava
0109946240011	BOJANIĆ LAZAR VLADIMIR ĐJENOVIĆI B.B. ĐJENOVIĆI 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 oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:


Radušinović Mirjana, dipl.pravnica

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7419/2025

Datum: 12.05.2025

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 Opštine Herceg Novi, H. Novi, za potrebe sl. 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

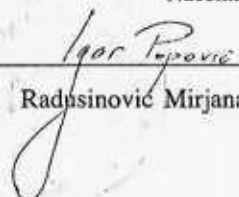
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6192000019805 75 2850710	OSINOVSKI, SERGEI G.PERM, UL. ARKADIJA GAJDARA BR. 1, STAN 28 RUSKA FEDERACIJA 75 2850710	Susvojina	1/2
0109946240011	BOJANIĆ LAZAR VLADIMIR DJENOVIĆI B.B. DJENOVIĆI Djenovići	Susvojina	1/2

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	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKROVJEREN KOD NOTARA MILOŠEVIĆ ANDJEL IZ H NOVOG POD UZZ BR.316/2013 OD 29.03.2013 GOD.

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

Načelnik:


Radusinovic Mirjana, dipl.pravnica



SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1513/12

Primljeno: 16.05.2025					
Dn	red	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/25-		5615/2	Podgorica,	14.05.2025. godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-1513/1 od 08.05.2025. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-5615/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za gradjenje novog objekta na katastarskoj parceli 373/39 KO Đenovići, koja je dio UP 370, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Đenovići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 11/13), opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Vranković Damiru iz Herceg Novog, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela BRGP 7590.64 m², to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

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

ViK Broj:02-1474/25

Datum: 15.05.2025.

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine				
Primljeno:	20.05.2025	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
Org. jed.	Jed. klas. stan.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25	121	5615/3		

Podnosilac zahtjeva: VRANKOVIĆ DAMIR

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1474/25 od 08.05.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta-apart hotela, na dijelu UP370 koji odgovara katastarskoj parceli broj 373/39 k.o. Đenovići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-5615/5 od 05.05.2025.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 predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti horizontalni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) za sanitarnu mrežu;
- ✦ Ukoliko se planira hidrantska mreža predvidjeti poseban horizontalan vodomjer min DN 50 mm (INSA i sl.);
- ✦ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✦ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena sa orjentaciono ucrtanim mjestom priključenja na gradsku vodovodnu mrežu.

Napomena:

Ukoliko predmetne parcele prelaze cjevovodi AC DN 200 mm i DCI DN . U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda, na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2,00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 43, službeni list-opštinski propisi broj 018/16).

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

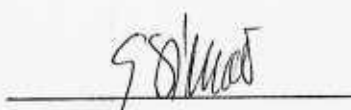
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke
na VIK mreži

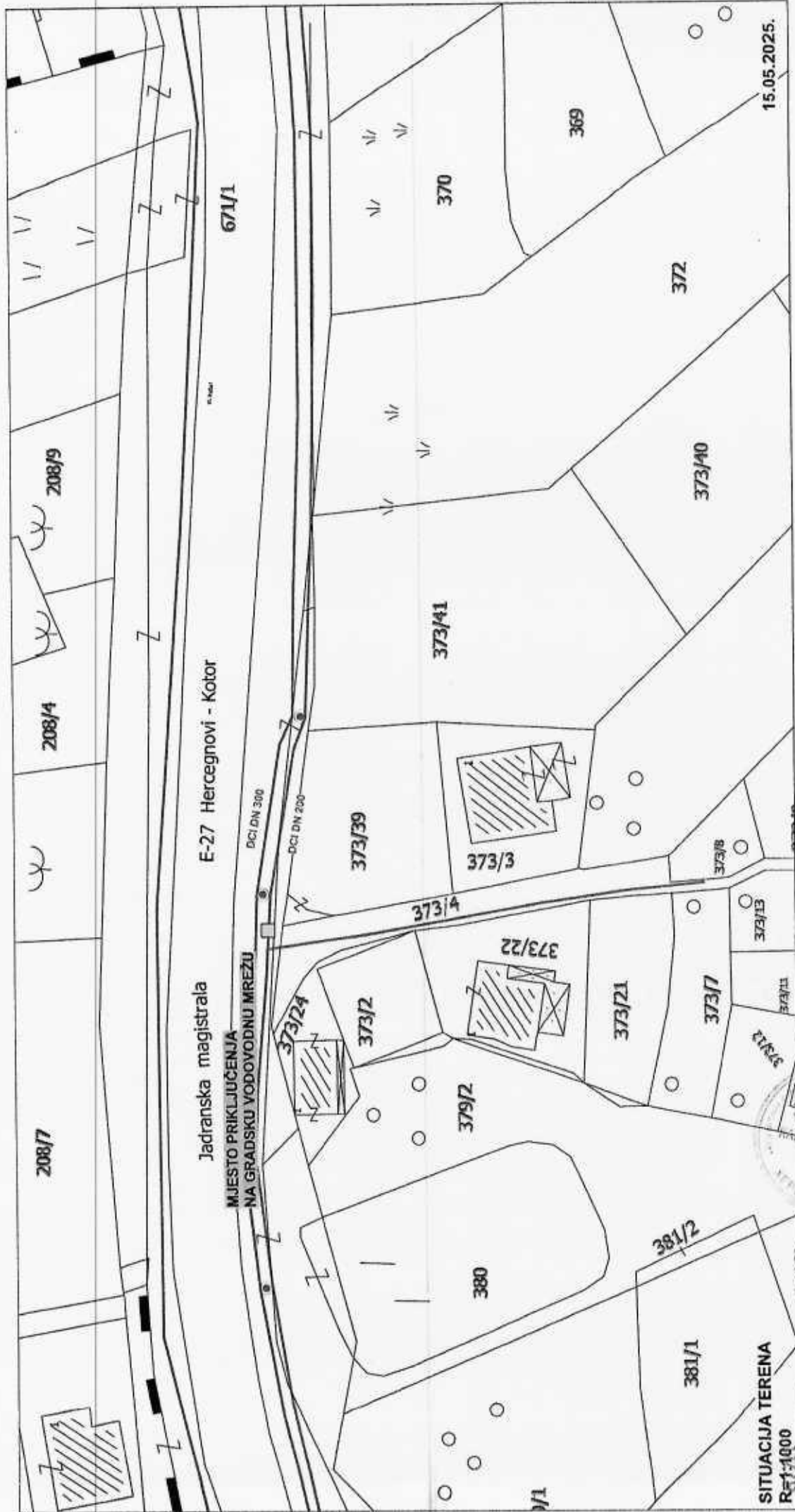

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

Direktor


Lučić Boro





Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

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

Писарница Министарство просторног планирања,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 27.5.2025				
Org. jed.	Jed. Mas. L	Podjela	Prilog	Vrijednost
06-333/25-56/5/6				

15.5.2025.

Broj: 02-13-341-Up I-226/25

Za: Министарство просторног планирања, urbanizma i državne imovine

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, urbanizma i državne imovine у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу туристичког објекта – апарт хотела на локацији UP 370 у захвату DUP-а „Ђеновићи“ („Sl. list CG – општински прописи“ 11/13), на основу члана 143 став 2 Закона о уређењу простора („Sl. list CG“ br. 19/25), а у веzi члана 74 став 5 и 7 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), као и члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински прописи“ br. 30/18, 10/19, 39/19, 25/20, 29/21), члана 8 став 10 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински прописи“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) те увида у PUP-а Општине Херцег Нови до 2030. („Sl. list CG – општински прописи“ br. 52/18, 4/19) и DUP „Ђеновићи“ („Sl. list CG – општински прописи“ 11/13), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу туристичког објекта – апарт хотела у захвату DUP-а Ђеновићи у Ђеновићима на урбанистичкој парцели UP 370 у захвату DUP-а „Ђеновићи“ („Sl. list CG – општински прописи“ 11/13)

1. ОПШТИ SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

- Окосницу саобраћаја у дијелу насеља Ђеновићи коме припада урбанистичка парцеле UP 370 ријешена је преко двије longitudinalне саобраћајнице : локални приобални пут Кумбор-Бijела, земљиште означено као kat.parc. 672 K.O. Ђеновићи и магистрални пут M1 Херцег Нови -Kotor, 671/1 K.O. Ђеновићи које су међусобно повезане попречним приступним путевима.

1.2. Planirano stanje

На урбанистичкој парцели UP 370 која се састоји од kat.parc. 373/41 K.O. Ђеновићи и дијелова kat.parc. 373/40, 372, 369, 370 и 373/39, све K.O. Ђеновићи у захвату DUP-а Ђеновићи, предвиђена је изградња апарт хотела, максималне спратности P+2+Pk или P+3, односно S+P+1+Pk.

- Према планираном саобраћајном рјешенју DUP-а „Ђеновићи“ („Sl. list CG – општински прописи“

11/13) saobraćajni priključak urbanističke parcele 370 predviđen je preko :
 -- novoplanirane kolsko-pješačke saobraćajnice , ukupne širine putnog profila ne manje od 4 m, čija trasa tangira dio istočne granice UP 370, kao i preko pješačke ulice koja tangira dio zapadne granice UP 370 , ukupne širine putnog profila do 3 m. Obje ulice se priključuju na magistralnu saobraćajnicu .

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- **Kolski i pješački prilaz :** Priključak lokacije izvesti u skladu sa grafičkim priložima plana : Plan regulacije 08 i Plan nivelacije 09.
- **Parkiranje i garažiranje vozila** obezbijediti unutar granica urbanističke parcele , a prema uslovima iz PUP-a OHN.

- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekat na pripadajućoj parceli , prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse , a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10).

-Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele.

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Hotel (prema kategoriji)	1pm/ 2-10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/2 apartmana
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m ² BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

- **Prema članu 73 Zakona o uređenju prostora** ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 28/25), **uređivanje građevinskog zemljišta u smislu člana 68 stav 1 tačka 1 ovog Zakona može izvršiti i investitor odnosno zainteresovani korisnik prostora.Međusobni odnosi investitora odnosno zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u ovom slučaju uređuju se ugovorom.**
- **Regulaciju površinskih voda** u okviru granica urbanističke parcele riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.

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

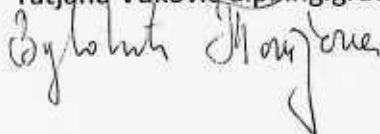
DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.



SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl.ecc.



Primljeno: 28.05.2025				
Org. od	Proj. za	Broj	Prilog	Vrijed.
06-333/25-5615			7	



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Društvo sa ograničenom odgovornošću
„Crnogorski elektrodistributivni sistem“
Podgorica, Ul. I. Milutinovića br. 12
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 408 413
www.cedis.me

Sektor za pristup mreži
Služba za pristup mreži Regiona 5
Ul. X Hercegovačke 55
tel: +382 32 671 104
tel: +382 31 327 060
Br. 30-20-05-2503
U Herceg-Novom, 19.05.2025. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

IV Proleterske brigade br. 19
Podgorica

Na osnovu vašeg zahtjeva broj 06-333/25-5615/8 od 25.04.2025. godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-05-2503 od 15.05.2025. godine), podnetog na osnovu pokrenutog postupka Vranković Damira iz Đenovića za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju novog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 373/39 ko Đenovići, koja je dio UP 370, u zahvatu DUP-a Đenovići u Herceg-Novom, obavještavamo vas da CEDIS izdaje pozitivno mišljenje i saglasan je sa dostavljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova, uz sledeće izmjene:

Tačku 15.1. dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova (tačka naziva „Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu“) potrebno je dopuniti rečenicom „Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je pribaviti katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmiještanje pada na teret Investitora“.

Dalekovod 35 kV, prikazan u postojećem stanju elektroenergetike DUP-a Đenovići je demontiran. Trafostanica, prikazana u planiranom stanju još uvijek nije izgrađena ali će se u budućnosti graditi, u skladu sa potrebama novih potrošača.

CEDIS

Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,
Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.

Dušanka Samardžić

Dostavljeno:

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





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 01.02.2025			
Org. j.e.	Jed. kas. znak	Regru. broj	Vrijednost
OG 333/12 5615/9			

Broj: UP/I-05-519/2025-3

25.06.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine iz Podgorice, broj 06-333/25-5615/9 od 29.05.2025. godine, dostavljenom 06.06.2025. godine i zavedenom pod brojem UP-05-519/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta – apart hotel, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030. godine ("Sl.list CG-opštinski propisi" broj 52/18 i 04/19), DUP «Đenovići» ("Sl.list CG"-opštinski propisi broj 11/13) na UP 370 koja odgovara kat.par.broj 373/39 KO Đenovići, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta u zoni SS – stanovanje srednje
gustine, na UP 370 koja odgovara dijelu kat.par.broj 373/39 KO Đenovići,
u zahvatu PUP-a OHN, DUP Đenovići

I

1. Izgradnju objekta, kao dijela budućeg turističkog kompleksa, što više prilagoditi i uklopiti sa okolnim stambenim objektima, odnosno sa objektima na predmetnoj UP370, uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama tradicionalne urbanističke matrice naselja Herceg Novog. Poštujući tradicionalna načela organizacije i oblikovanja u prostoru štiti se ambijent i kulturno nasljeđe. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbijediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom;
2. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na arhitektonskim karakteristikama tradicionalnih objekata, prilagođeno namjeni objekta. Navedeno ne treba primjeniti putem kopiranja, već studijskim postupkom transponovanja, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivnih formi. Prilikom oblikovanja otvorene površine rješavati sa dubokim lođama, a ne konzolnim balkonima, naročito ne duž cijele fasade;
3. Objekat treba završiti dvovodnim krovom, sa sljemenom koje ide duž izohipse odnosno paralelno sa izohipsom i pokriti ga crijepom ili raditi ravni krov;
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja, a na otvorima kao zaštitu od sunca postaviti škura ili brisoleje;
5. U okviru uređenja terena, na cijeloj UP370, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (po mogućnosti borova, pinija, maslina i smokava).

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine iz Podgorice, broj 06-333/25-5615/9 od 29.05.2025. godine, dostavljenom 06.06.2025. godine i zavedenom pod brojem UP-05-519/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta—apart hotel, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine ("Sl.list CG-opštinski propisi" broj 52/18 i 04/19), DUP «Đenovići» ("Sl.list CG"-opštinski propisi broj 11/13) na UP 370 koja odgovara kat.par.broj 373/39 KO Đenovići, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u središnjem južnom dijelu katastarske opštine Đenovići, uz magistralnu saobraćajnicu E-27 Herceg Novi – Kotor prema moru, odnosno na cca 270 m od mora. U neposrednoj blizini opisanog prostora nalaze se uglavnom objekti savremene gradnje različitih gabarita i spratnosti;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), - prilog br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“.
- U prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog" lokacija je u granici zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO), u zoni planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPPNOP i nacrtu PUP OHN);
- Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine, lokacija se nalazi u planskoj jedinici „05-2" naziva „Đenovići". Prema Smjernicama za sprovođenje PUPa OHN definisano je da se direktno primjenjuju odredbe iz donešenih planskih dokumenata, u djelovima „građevinsko područje urbano" koji su u skladu sa rješenjem PUPa OHN, u konkretnom slučaju DUP „Đenovići“;
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna kat.par. 373/39 KO Đenovići, površine 366 m², predstavlja samo dio urbanističke parcele UP 370, površine 4.744 m² na kojoj se planira graditi turistički objekat, apart hotel, do dozvoljenih kapaciteta max BGP 7.590 m², spratnosti do četiri nadzemne etaže, broj ležajeva 94, broj smještajnih jedinica 47.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, tehničku dokumentaciju za izgradnju turističkog objekta, apart hotel, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi

za period do 2030.godine, DUP «Đenovići» na dijelu UP 370 koja odgovara kat.par.broj 373/39 KO Đenovići, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta