



Broj: 06-333/25-9661/12

Podgorica, 15.04.2026. godine

„PREMIER GRADNJA“ D.O.O.

PODGORICA
Serdara Jola Piletića br.4

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-9661/12 od 15.04.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla – ispod semafora“, u GUR-u Herceg Novi, Lokacija broj 3, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

M. Pavičević

Verifikovala
Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko tehničkih uslova za Geoportāl i izdavanje urbanističko tehničkih uslova


Maja Mrdak

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

B. Petrović

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 06-333/25-9661/12 Podgorica, 15.04.2026. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
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 „PREMIER GRADNJA“ D.O.O., izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla – ispod semafora“ , u GUR-u Herceg Novi, Lokacija broj 3, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore”, br. 76/25), u Herceg Novom.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„PREMIER GRADNJA“ D.O.O.	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	<i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 2881 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 1303/1 KO Topla, šume 1.klase, površine 4650 m² - na katastarskoj parceli 1304/1 KO Topla, neplodna zemljišta, površine 1198m² - na katastarskoj parceli 1304/2 KO Topla, neplodna zemljišta, površine 491m² 		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	LOKACIJA BROJ 3 : Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla – ispod semafora“		



Situacioni plan
sa granicama
lokacije



U zahvatu GUR-a Herceg Novi na području – Dio Planske jedinice „1.10“ - „Topla I i II“, sa istočne strane ulice Mića Vavića nalazi se lokacija na kojoj se predviđa izgradnja **poslovnog centra sa javnom garažom, u okviru planirane namjene centralnih djelatnosti (CD).**

U kontaktnom okruženju su površine planiranih mješovitih namjena, centralnih djelatnosti, stanovanja viših gustina, sporta i rekreacije, kao i značajni postojeći objekti društvenih djelatnosti (OŠ „Dašo Pavičić“ i Uprava policije CB Herceg Novi).

Lokaciju čini jedna urbanistička parcela koja se formira unutar grafički prikazane granice, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom.

Površine centralnih djelatnosti - CD

Na formiranoj urbanističkoj parceli dozvoljava se izgradnja jednog složenog objekta namjenjenog smještanju centralnih-poslovnih, komercijalnih, trgovačkih i uslužnih djelatnosti sa javnom garažom.

Ostale slobodne površine na parceli su: prilazi, staze, zelenilo, trgovi, skverovi i sl.

Obavezni sadržaji u okviru objekta:

- Javna garaža i parkinzi za smještaj vozila stanara "Tople 1", korisnika poslovnog centra, posjetilaca i zaposlenih, za min.250 vozila;
- Poslovni, komercijalni, trgovački, ugostiteljski sadržaji;
- Javni prostori (trgovi, skverovi, javno zelenilo i sl.);
- Administrativni prostori

Dozvoljene kompatibilne namjene:

- Stambene jedinice i/ili turistički apartmani (predviđeno na višim etažama);
- Sadržaji za kulturno umjetnička društva;
- Prostor za MZ Topla;

	<ul style="list-style-type: none"> - Zelena pijaca; - Multifunkcionalne sale; - Sadržaji kulture i društvenih djelatnosti; - Objekti i mreže infrastrukture.
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>LOKACIJA BR.3 sastoji se od djelova katastarskih parcela 1303/2, 1304/2, 1303/1 i 1304/1 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi.</p> <p>Urbanistička parcela se formira prema ažuriranoj katastarskoj podlozi, u okviru granice zone koja je grafički prikazana na slici. Orijentaciona površina urbanističke parcele: 3.852 m² Svi relevantni urbanistički parametri računaju se u odnosu na površinu urbanističke parcele.</p> <p>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.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Osnovni elementi urbanističke regulacije Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulaciona linija; • Građevinska linija; <p>Vertikalni gabarit (visinska regulacija):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nivelacija. <p>Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja: Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela (ili katastarskih, ako urbanistička parcela nije formirana) se poklapaju sa regulacionom linijom. Ukoliko to nameće zatečeno stanje, gdje nisu definisani zaštitni pojasevi saobraćajnica, moguće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice, a u posebnim okolnostima i na drugi način.</p> <p>Regulacija Međusobna udaljenost građevinske linije objekta (GL1) i regulacione linije (RL):</p> <ul style="list-style-type: none"> - prema ulici Mića Vavića: min. 10,00 m - prema prilaznoj ulici koja vodi do Osnovne škole, sa istočne strane lokacije : min 5,00 m - prema parkingu sa sjeverne strane lokacije : min. 5,00 m <p>Ostale građevinske linije objekta (GL0, GL1 i GL2): određuju se prema opštim pravilima.</p>

Građevinska linija

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

Nivelacija

Etaže objekta uskladiti sa kotama niveleta postojećih ulica.

Maksimalna visinska kota: maksimalna kota ravnog krova objekta ne smije da pređe najvišu kotu niveleta prilaznog puta uz Osnovnu školu

Broj podrumskih etaža planirati vodeći računa o regulaciji korita Ljutog potoka i svim prirodnim, hidrogeološkim i seizmičkim uslovima, kao i ograničenjima na lokaciji.

Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

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

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

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

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

U strukturi etaža, podrum i suteran mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta.

Objekti na terenu u nagibu:

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

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 sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA Kontrola i smanjenje rizika Zaštita od poplava zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektivama. Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka. Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno. Zaštita rizika od požara i eksplozija obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja. Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja. Zaštita od seizmičkog rizika Seizmički hazard teritorije Crne Gore determinišu brojna autohtona seizmogeno žarišta, ali i veći broj uticajnih seizmogenih zona cijelog zapadnog dijela Balkana, posebno sa prostora jugoistočne Hrvatske, istočne Hercegovine, – Sa aspekta seizmičke rejonizacije, na prostoru Opština Herceg-Novi spada u zonu, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni po (EMS981); Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme. Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok stepen seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine. Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta Ključni dokument za ocjenu uslova građenja je Karta pogodnosti terena za urbanizaciju, na kojoj je prikazano zoniranje terena prema uslovima građenja, na</p>

osnovu sljedećih pet kriterijuma: nagib površine terena, dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode, stabilnost terena, nosivost terena i seizmičnost.

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

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

Zaštita od jakih vjetrova

Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama. Zaštita od jakih vjetrova Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama.

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

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

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

Pravilnici:

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

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

Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, Broj: 13-236/25-UPI-20655/2 od 17.09.2025. godine.

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

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

Mjere zaštite na radu

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

Klima

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišnji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana.

Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, mora direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu.

	<p>Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi.</p> <p>Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži.</p> <p>Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova.</p> <p>Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Vazduh</p> <p>Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste.</p> <p>Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz frekventne saobraćajnice, usljed smanjene brzine kretanja automobila, u relativno kratkim periodima i nepovoljnim meteo uslovima.</p> <p>Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine na ovom prostoru. Praćenje kvaliteta vazduha na području Herceg Novog vrši JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore u okviru godišnjih Programa kontrole kvaliteta vazduha Crne Gore. Na osnovu uzorkovanja vazduha na sadržaj dima i sumpordioksida (SO₂) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog.</p> <p>Zemljište</p> <p>Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inpekcija vršio ispitivanja</p>

zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama.

Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i opasni otpad iz domaćinstava (baterije, sijalice, razna ulja, hemikalije i dr). S tim u vezi je i uočeno značajno povećanje Nikla i Hroma na lokaciji deponije na Dugunji.

Nadzemne vode

Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren.

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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3025/2 od 18.09.2025. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prema grafičkom prilogu br. 08 - Pejzažna arhitektura.

-Obavezno je ozelenjavanje ravnih krovova objekta, u funkciji stvaranja pristupnih platoa (za stambeni i poslovni dio objekta, za pješačku komunikaciju na potezu Škola-semafori i bolje integrisanje pristupne saobraćajnice kod škole sa platom koji ujedno čini i krov poslovnog dijela objekta);

- Duž ulice Topaljske komunitadi predvidjeti aleju pinija (ili drugu javnu površinu);

- Obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje, te u tom smislu posebnu pažnju posvetiti kontaktnoj zoni ka školi;

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotor, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno historijsko područja Kotor koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list 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.</p> <p>Uzevši u obzir blizinu potencijalnog kulturnog dobra sa mogućim arhitektonskim ostacima manastira a kasnije magazine Lombardića, obavezno je pribaviti konzervatorske uslove Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni <i>Savremena izgradnja (nastala tokom XX i XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom)</i> (mapa 6), u Zoni <i>Područja kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža i zoni Područja savremene gradnje (izgrađena do 2018. godine)</i> (mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mjere iz knjige 6 – <i>Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – Zaštita kulturnih dobara:</i></p> <p>PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (<i>Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9</i>)</p> <p>U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima historijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.</p> <p>Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih</p>

zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.

Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobličjenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).

Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih kolski i pješačkih pravaca).

U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).

Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport biljel, Eksport bilje II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalu itd.) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na izvornim rješenjima i materijalizaciji, nalgašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina.

Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi.

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

PREPORUKE XIX - KONCEPTI, OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA ZA PODRUČJA NOVE GRADNJE

(URBANA ZONA) - (Igalu, Topla, Srbina, Savina, Zelenika, Bijela)

Ukoliko se novi rizort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetne važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrednosti prirodnog i kulturnog pejzaža neposrednog konteksta, posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom

uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova - pinije koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.

Predlaže se ambijentalna rehabilitacija prostora u okruženju nekadašnje robne kuće "Topljanka" i istorijske trase ulice kao pješačke koja je na području Ljutog potoka preko Vladičinog mosta prethodila savremenoj trasi Njegoševe ulice nastale 1947. godine, potom izmještanje kanalizacije iz Ljutog potoka i njegova revitalizacija.

Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, preporučuje se planiranja podzemnih parking garaža (za potrebe lokalnog stanovništva) na mjestima koja uslijed prisustva kulturnih, potencijalnih kulturnih dobara ili istorijskog jezgra neće rezultirati pojačanim konfliktom kolskog i pješačkog saobraćaja.

Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, predlaže se da se predviđeni podzemni parking u zoni autobuske stanice posmatra u maksimumu svojih raspoloživih prostornih kapaciteta, te razmotri mogućnost prostiranja sa obe strane magistrale kao i ispod magistrale, zatim na poziciji u zaleđu motela Dubrava razmotriti uključivanje prostora ispod magistrale a saobraćajni priključak planirati iz slijepog kraka sa sjeverne strane magistrale prema Nemiljoj, ove prostorne resurse koristiti u maksimalnim kapacitetima budući da oni u velikoj mjeri mogu zadovoljiti potrebe istorijskog centra, a bez devastacije njegovih rubnih zona ili uvođenja novih konflikata u istorijsko jezgro, prilikom ovih intervencija ohrabriti javno-privatno partnerstvo.

Predlaže se da se podzemne parking garaže na trasi duž Njegoševe ulice planiraju u skladu sa kapacitetima koje ove lokacije mogu primiti, vodeći računa o činjenici da je riječ o zaštićenom području Starog grada, Istočnom podgrađu, Zapadnom podgrađu i Istorijskoj Toploj, a u slučaju prostora između zgrade Opštine Herceg Novi i Glavne pošte da je riječ o graditeljskoj cjelini koja je u postupki izdavanja rješenja o proglašenju za kulturno dobro (Upravno-administrativni centar Herceg Novog - graditeljska cjelina autora Nikole Dobrovića), te je preporuka da se u tom smislu ostvari saradnja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.

Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama.

Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.

Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zanivaju na savremenom pristupu.

Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u

	<p>urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.</p> <p>Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju žiroke vizure na okruženje duž cijele godine.</p> <p>Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta.</p> <p>Akt – Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-905/2025-4 od 06.04.2026. godine.</p>
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 41/25).</p>
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
	<p>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).</p> <p>Ukoliko se izgradnjom objekta utiče na promjene u vodnom režimu (izmještanje postojećeg korita Ljutog potoka), neophodno je sprovesti zakonom propisanu proceduru.</p> <p>Akt Sekretarijata za ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-19-319-UP/88/25 od 29.09.2025. godine.</p>
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Nije dozvoljena fazna gradnja objekta.

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, odnosno GUR-a HN, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 06 - Elektrotehničke infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, odnosno GUR-a HN, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.05 – Plan mreža i objekata hidrotehničke infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-3007/25 od 23.09.2025. godine.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Glavni prilaz lokaciji se predviđa u ulice Mića Vavića, sa novoplanirane prilazne saobraćajne trake.</p> <p>Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.</p> <p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, odnosno GUR-a HN, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.12 – Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-587/25 od 29.09.2025. godine.</p>
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi

	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geomorfološke karakteristike Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovalo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen.</p> <p>Reljef Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja</p>

ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

Geološke karakteristike terena

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

Tektonski sklop

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



Slika 10: Tektonska skica područja opštine Herceg Novi (Tumač: OGR za Istovje Kotor i Budva).

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

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

SEIZMIKA

Savremena tektonska aktivnost

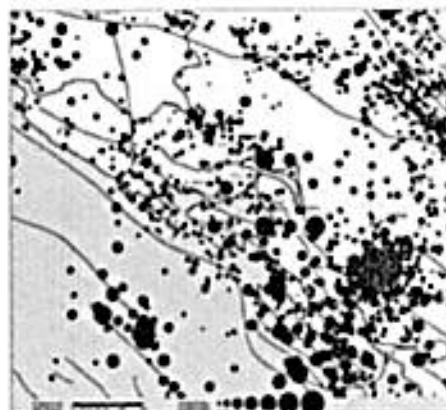
Dosadašnjim intenzivnim proučavanjem seizmogenog potencijala šireg regiona Opštine Herceg Novi, utvrđena je njegova prirodna predisponiranost na generisanje zemljotresa velike snage kroz proces pražnjenja seizmičke energije akumulirane regionalnim tektonskim i geodinamičkim procesima, karakterističnim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

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

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



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



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

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

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

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

Hidrologija

Na teritoriji opštine Herceg Novi nema većih površinskih rječnih tokova. Uglavnom se radi o manjim potocima koji u ljetnjem periodu obično presuše. Na području opštine, a posebno u Meljinama, Zelenici, Bijeloj i na dijelu magistralnog puta iza autobuske stanice gdje se stvaraju bujice, zadnjih desetak godina, usljed velikih padavina, najveću štetu od poplava pričinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine

su i: Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko Kuskog polja koji ljeti presušuju. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, Ljuti potok, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić.

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

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

Pedologija

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

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

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju u 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	Lokacija br. 3
	Orientaciona površina urbanističke parcele (m ²)	cca 3852 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	3,0

Max. dozvoljena spratnost	4 nadzemne etaže (P+3 ili Su+P+2) + 1 ili više podzemnih etaža (podruma); u sjevernom dijelu objekat prema semaforu i objektu MUP-a; 7 nadzemnih etaža (P+6 ili Su+P+5), uvučenog gabarita u odnosu na objekat MUP-a
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
<p>Osnovno pravilo je da svaki objekat mora obezbijediti smještaj vozila na svojoj parceli, prema datim pravilima zavisno od namjene objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"> - min.broj parking mjesta za stanovnike Topla 1 tj. stalne korisnike: 150 - min.broj parking mjesta za korisnike objekta: 100, uz korekcije u zavisnosti od predviđenih sadržaja u okviru namjene centralnih djelatnosti, prema normativima: <ul style="list-style-type: none"> - Tržni centar: 1PM/55 m2 BRGP; - Restorani, kafići: 1PM/4-8 stolica; - Poslovni objekti: 1PM/60 m2 BRGP; - Stanovanje: 1,3PM/1 stan; - Banke: 1PM/50 m2 BRGP; - Pošte: 1PM/40-60 m2 BRGP; - Administrativne ustanove: 1PM/70 m2 BRGP - garažiranje je moguće predvidjeti u svim etažama, ali tako da ostali sadržaji u okviru centralnih djelatnosti budu lako dostupni korisnicima prostora; - ukoliko je garažiranje zastupljeno u podrumskim etažama i/ili suterenskoj etaži, ova površina ne ulazi u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti - predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku. Odvodnjavanje svih saobraćajnica rješavati atmosferskom kanalizacijom. 	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
<ul style="list-style-type: none"> - Tip osnovnog objekta: slobodnostojeći - složenog gabarita, sa obaveznim stepenovanjem volumena objekta i uklapanjem u postojeću morfologiju i nagib terena. - Koncept urbanističke postavke i arhitektonski koncept oblikovanja forme i materijalizacije potrebno je uskladiti sa ambijentom, urbanim kontekstom, namjeni objekta, a koji se zasnivaju na visokom stepenu urbaniteta, minimalističkom arhitektonskom izrazu visokih estetskih dometa, uzevši u obzir da oba zona predstavlja okosnicu novog centra grada kome gravitira veliki broj stanovnika Herceg Novog; - Posebnu pažnju posvetiti sjevernoj kontaktnoj zoni i potencijalnom trgu koji formira predmetni kompleks i zgrada MUP-a, te u tom smislu planirati angažovana prizemlja koja osnažuju karakter trga; - Posebnu pažnju posvetiti istočnoj strani i pješačkoj ulici koja ostvaruje kontakt sa potencijalnim kulturnim dobrom dobra sa mogućim arhitektonskim ostacima manastira a kasnije magazine Lombardića (vidi mapu 9 Kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara u Studiji zaštite kulturnih dobara OHN), te u tom smislu u sklopu 	

	<p>ulice predvidjeti angažovana prizemlja koja osnažuju karakter pješačke ulice sa adekvatnom materijalizacijom koja osnažuje identifikovan istorijski karakter prostora;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materijalizaciju i oblikovanje objekta vršiti uz upotrebu savremenih materijala, vodeći računa o karakteristikama neposrednog konteksta i blizine arhitektonskih ostataka potencijalnog kulturnog dobra (vidi mapu 9 Kulturnih i potencijalih kulturnih dobara u Studiji zaštite kulturnih dobara OHN) - Krov: ravan, prohodan, ozelenjen; - Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata; - Nije dozvoljeno ograđivanje parcele prema javnoj površini ; - Rješenje treba pospješiti kako podužne tako i poprečne vertikalne komunikacije koje će savladati veliku denivelaciju između ulica Majke palih boraca i ulice Topaljske komunitadi (stara ulica Mića Vavića); - Duž ulice Topaljske komunitadi predvidjeti aktivna prizemlja uz poštovanje prirodnog nagiba terena i direktnog kontakta sa trotoarom, bez robusnih kaskadnih zasjeka (negativni primjeri u slučaju bivše robne kuće "Topla" i mlađih poslovnih objekata sagrađenih sjeverno od nje u istoj ulici).
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.</p> <p>Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju,

	<p>intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetske efikasnosti, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.</p> <p>Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetskej efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Branka Petrović Tijana Savić Femić</p> 
	<p style="text-align: center;">DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević</p> 
<p>PRILOZI</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 07.10.2025. godine, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi

	<ul style="list-style-type: none"> - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3025/2 od 18.09.2025. godine -Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, Broj: 13-236/25-UPi-20655/2 od 17.09.2025. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-3007/25 od 23.09.2025. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-587/25 od 29.09.2025. godine - Akt Sekretarijata za ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi, broj: 02-19-319-UPi-88/25 od 29.09.2025. godine - Akt – Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-905/2025-4 od 06.04.2026. godine 	
--	---	--




IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI



PREDLOG PLANA



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZAMA I DRŽAVNE IMOVINE Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. Biljana Čiprić, dipl. inž. arh. OPŠTINA GURUČI PROSTORNI RAZMJESTAJ IZDVOJENIH LOKACIJA U OKVIRU GURUČI I HN	 VLADA CRNE GORE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI PREDLOG PLANA jan 2025 1:5000 09a
--	---



LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-4 HN NA KOPNU
(koordinate graničnih tačaka ispisane linije od br. 482 - 485 date u grafičkom prilogu 1a)
- GRANICA OBUHVATA GUR-4 HN PREMA MORU
(koordinate graničnih tačaka obalne linije od br. 1 - 481 date u grafičkom prilogu 1a)

Uvožene lokacije iz osnovnog PUP-a :

- ① LOKACIJA BR.3 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju podzemnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla ispod semafora“



Situacioni plan
sa granicama
lokacije

LOKACIJA BROJ 3 : izgradnja poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji „Topla – ispod semafora“

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Ranko Kovačević, inženjer
arhitekture, inženjer
urbanističkog planiranja
i prostornog planiranja
odjeljenje za prostorno
urbanističko planiranje



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:43:22 +0200

LEGENDA :

- GRANICA OBLIVATA GUR-a
- UNUTRAŠNJE MORSKE VOĐE (Obalna more)
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ZAŠTIĆENA PRIRODNO DOBRA
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA PREMA STUDIJ ZAŠTITE
- ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA PREMA STUDIJ ZAŠTITE
- GRADSKA UL. I/AD DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO - PJEŠAČKI PRILAZI
- PJEŠAČKA ULICA
- ŠETALIŠTE
- STEPENIŠTA
- ŠUMSKE STAZE
- GRANICA NOVOFORMIRANE URBANISTIČKE PARCELE

- MN POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- IS POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- IV POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
- VIV POVRŠINE ZA STANOVANJE VELIKE GUSTINE
- CD POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI



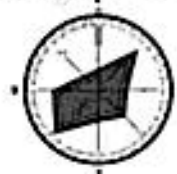
<p>MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE RYOVINE</p> <p>Ranko Kovačević, inž. arh. 08</p> <p>Ranko Kovačević, inž. arh. 08</p> <p style="text-align: center;">URBANIZAM</p> <p>PLANIRANO STANJE: NAMJENJA POVRŠINA I ORGANIZACIJA PROSTORA</p>	<p>VLADA CRNE GORE</p> <p>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI</p> <p style="text-align: right;">PLANIRANO STANJE</p> <p style="text-align: right;">1: 5000 01</p>
--	--



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, ou=Herceg Novi
o=Opština Herceg Novi, c=HR



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:44:14 +02:00



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE



VLADA CRNE GORE

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

**IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR HERCEG NOVI**

URBANIZAM

PLANIRANO STANJE

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE GUR-a HN

1:5000

02

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA

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

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

PLANSKA JEDINICA	površina (ha)	Smjernice za sprovođenje			
		I.	II.	III.	IV.
01-10 DIO PLANSKE JEDINICE "TOPLA I I"	26,09		x	x	



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=IZJME
I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG
PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI, c=BA



Slaven
Radunović

Digitally signed by Slaven Radunović
DN: cn=Slaven Radunović, o=IZJME
I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG
PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI, c=BA



<p>MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE</p> <p>Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.</p> <p>Prof. Dr. Iva Ladinović, dipl. inž. arh.</p> <p>URBANIZAM</p> <p>NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA NA PODRUČJU GURJA</p>	<p>VLADA CRNE GORE</p> <p>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI</p> <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>1:5000</p> <p>jun 2025</p> <p>03</p>
---	--



Zaštićena okolina potencijalno zaštićenog kulturnog dobra



Spomen obilježja / Memorijalni objekti /

Spomen biste

- 67. Spomen-bista Nikoli Đurkoviću, Vratnice (šifra-br. 1293)
- 68. Spomen-bista Dašu Pavičiću, Topla (šifra-br. 1294)
- 69. Spomen-bista Milanu Vukoviću, Savina (šifra-br. 1312)



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Projekat: Izmjene i dopune
prostornog urbanističkog
plana opštine Herceg Novi
za područje: Herceg Novi
Datum: 10.12.2025. godine



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2025.08.01
10:45:43 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I GRAĐEVNE MVORNICE



VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR HERCEG NOVI

Ranko Kovačević, Isp. inž. arh.

Ranko Kovačević, Isp. inž. arh.

Službeni pečat urbaniste

PLANIRANO STANJE

PLANIRANA SAOBRAĆAJNA
INFRASTRUKTURA I DOSTUPNOST

1:5000

04

LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- POVRŠINE MORA
- GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
- GLAVNA GRADSKA ULICA
- SABIRNA ULICA
- PRISTUPNA ULICA
- KOLSKO-PJEŠAČKE ULICE
- PJEŠAČKA ULICA
- STEPENIŠTE
- ŠETALIŠTE

- Javno parkiralište
- Punjači za električna vozila
- Javna garaža
- Smart parking sistem
- Autobusko stajalište
- Benzinska pumpa
- Pješačka pasarela
- Pješački ili kolsko-pješački podhodnik
- Tunnel
- Kružna raskrsnica
- Trg
- Skver



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Herceg Novi
Date: 2023.08.31 10:46:22 +0200



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.31
10:46:22 +0200



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	VLADA CRNE GORE
Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GRUPE HERCEG NOVI
Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	
TEHNIČKA INFRASTRUKTURA	PLANIRANO STANJE
PLAN MREŽA I OBJEKATA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	1: 5000
	05

LEGENDA :

— Postojeći vodovod

Postojeći rezervoar

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

— Planirani vodovod

Postojeća crpna stanica

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

— Kanalizacioni vod

Postojeća crpna stanica otpadne vode

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

— Planirani kanalizacioni vod



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, ou=Podgorica, email=ranko.kovacevic@cgob.gov.me, c=Montenegro
Date: 2023.07.25 10:47:05 +02'00'



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:47:05 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I GRAĐEVINE	 VLADA CRNE GORE
Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GRUPE HERCEG NOVI
Slaven Radunović, dipl. inž. arh.	
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	PLANIRANI STANJE
PLAN MREŽA I OBJEKATA ELEKTROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	1:5000

LEGENDA :

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35 kV
- Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- Planirani elektrovod 10 kV
- Ukidanje elektrovođa 10 kV

Postojeća transformatorska stanica TS

Planirana transformatorska stanica TS

Postojeća transformatorska stanica TS koja se ukida

Punjači za električna vozila





IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Opština općinski inženjerski
odjel za prostorno planiranje
i urbanizam
Bulevar Hercega Novca, 1000 Herceg Novi
Bosna i Hercegovina
www.opstina-herceg-novi.ba



Slaven
Radunović

Opština općinski inženjerski
odjel za prostorno planiranje
i urbanizam
Bulevar Hercega Novca, 1000 Herceg Novi



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE NOVIČE



VLADA CRNE GORE

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Slaven Radunović, dipl. inž. arh.

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR HERCEG NOVI

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA

PLANIRANO STANJE

PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA
KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

1: 5000

07

LEGENDA :

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

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

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

TC

Telefonska centrala - postojeći elektronski
komunikacioni čvor

MT

Bazna stanica mobilne telefonije - postojeća

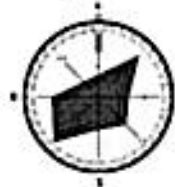
MT

Planirana bazna stanica mobilne telefonije



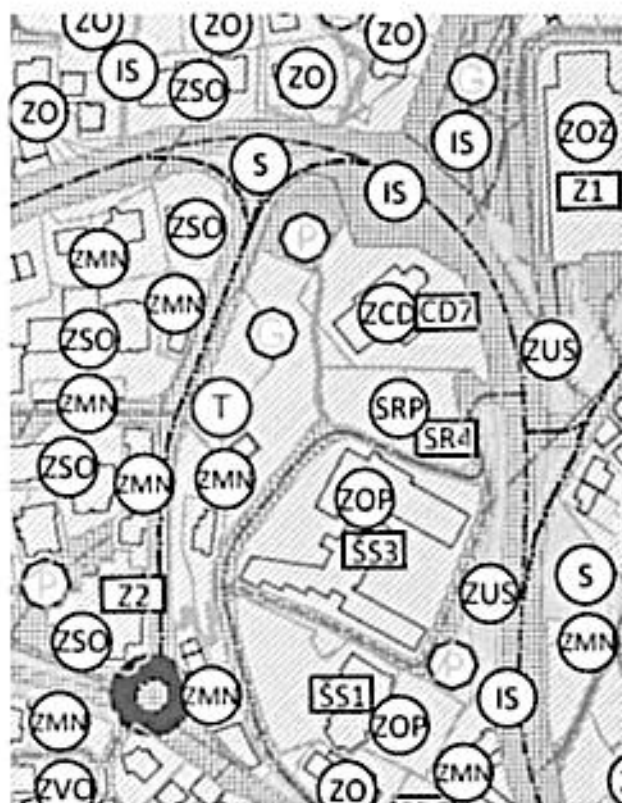
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:48:27 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	VLADA CRNE GORE	
Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR HERCEG NOVI	
Slaven Radunović, dipl. inž. arh.		
URBANIZAM	PLANIRANO STANJE	
PLANIRANO STANJE: PEJZAŽNA ARHITEKTURA	1:5000	08

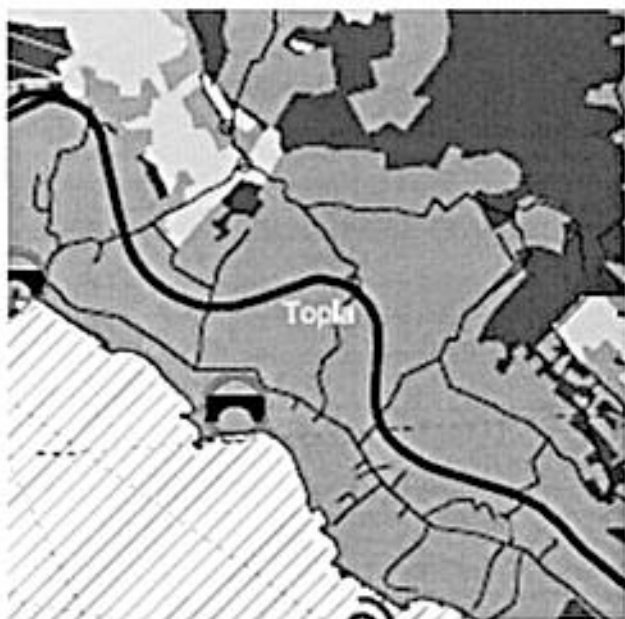
OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

-  PARK
-  PARK ŠUMA
-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJSKE
-  SKVER

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

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





-  Džepna granica
-  Granica Opštine Herceg Novi
-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštitne okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvani primorski pejzaži unutar UNESCO zaštitnog područja
-  Očuvani primorski pejzaži
-  Očuvani primorski pejzaži od izuzetnog značaja za OUV
-  Očuvani primorski pejzaži izuzetnih vrijednosti
-  Očuvani stariji grad
-  Očuvane historijske naselja
-  Očuvane historijske ruralne cjeline
-  Očuvani kulturni pejzaži prirodnih naselja (naselja, terasasti objekti, kulturno baštine)
-  Očuvani kulturni pejzaži ruralnih cjelina (arheološki parkovi, naselja, terasasti objekti, kulturno baštine i obradivo tlo)
-  Savremena arhitektura (naselja izlaskom XX i XXI vijeka uključujući sa 2013. godinom)
-  Najvažniji arheološki lokaliteti (zabijeni i izvješteni)
-  Turisti
-  Suvremeni objekti
-  Očuvani historijski objekti (ovajna historijska naselja koja nisu bila historijska naselja)
-  Očuvane historijske saobraćajnice (danas pešačke)
-  Savremena saobraćajnica
-  Najvažniji dominanti u prostoru
-  Najvažniji vidikovci
-  Društvene prijetnje one od izuzetne važnosti za OUV
-  Vizuelne i funkcionalne veze

IZDAČ GRUPA DOO		OPŠTINA HERCEG NOVI	
IZDAČ GRUPA DOO		STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI	
IZDAČ GRUPA DOO, Brijuni, 11. maj 2013.		STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI	
IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PEJZAŽA - ZATEČENO STANJE		Maj 2013.	
1:25 000		06	





68. Spomen-bista Dašu Pavičiću, Topla

LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

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



- Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
- Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa storojevekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljišnim-djelcima)
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama probalnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih funkcionalnih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i terajalnim elementima vojne infrastrukture

IZRAĐIO:
DOKIĆ GROUP DOO

OPŠTINA HERCEG NOVI

ODGOVORNI ZAŠTITNIK:
Brdan Marijević, dipl. inž. arh. konzervator

**STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH
DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI**

**IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA,
DOBARA SA POT. KULT. VRIJEDNOSTIMA I
OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA**

Skupina i broj: - Datum: maj 2018
Mjerilo: 1:25 000 - Broj: 09





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

-  Džavezna granica
-  Granica Opštine Herceg Novi
-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Područje kulturnih dobara, obdara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, i zona sa pripadnim elementima kulturnog pejzaža
-  Zona gradiliškog naselja
-  Zona savremene ugradnje (izgrađeni područji do 2018. godine)
-  Zona planiranej proširenje savremene ugradnje (na osnovu PYPNDP i nacrti PUP OBN)
-  Planirane razvojne zone u zaleđu (naselje, turizam, industrija i proizvodnja)
-  Degradacija i devastacija kulturnog pejzaža neprikladnom ugradnjom
-  Zona brze sazračanice (na osnovu nacrti PYPNDP)
-  Zona zastilancije (na osnovu nacrti PYPNDP)
-  Glavne sazračanice na teritoriji OBN

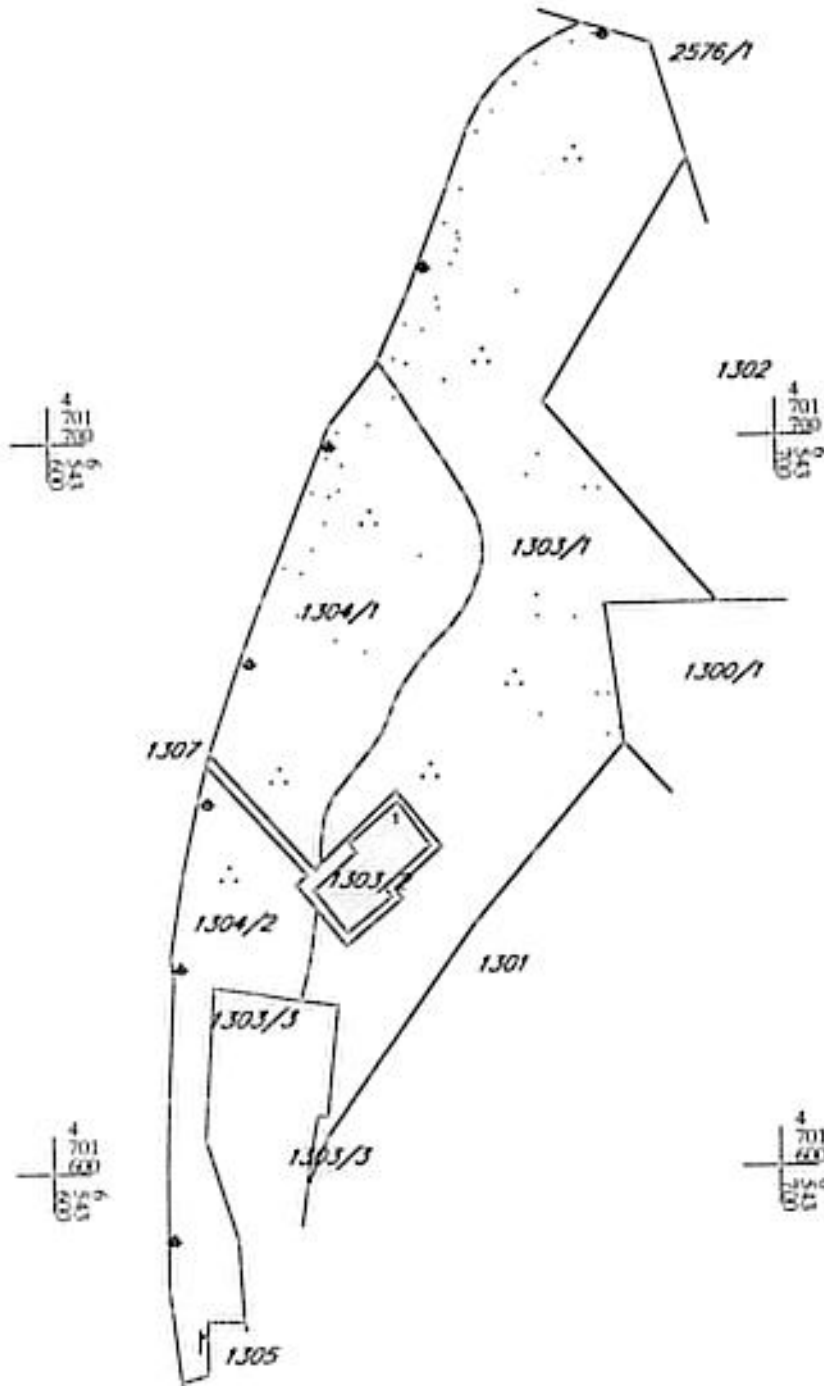
Izvođač: BOVIČ GROUP DOO	Komitovana od: OPŠTINA HERCEG NOVI
Projekat izdaje: Srđan Marović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
Naslov: RAZVOJNE PRITISCI U KONTEKSTU KULTURNE BAŠTINE HERCEG NOVOG	Datum izdavanja: mart 2018.
Mjerilo: 1:25 000	Broj stranica: 10





KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3025/2

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prihvaćeno: 22.09.2025				
Org. jee.	jez. oznaka	Rezi. broj	Prilog	Vrijednost
06	+333	/25	-9661	/2

Podgorica, 18.09.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3025/1 od 12.09.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-9661/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „PREMIER GRADNJA“ D.O.O, obavještavamo vas sledeće:

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

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

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji poslovnog centra sa javnom garažom ukupne izgrađenosti objekta BRGP 11 556 m², neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Crna Gora
 Ministarstvo unutrašnjih poslova
 Direktorat za zaštitu i sprječavanje
 Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
 urbanizma i državne imovine

Adresa: Jovana Tomasevica bb,
 81000 Podgorica, Crna Gora
 tel: +381 20 481 801
 fax: +381 20 481 802
 e-mail: vanredne.mup@mup.gov.me
 www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-20655/2

Prejeto: 26. 9. 2025.				
Prog. broj	Usp. akt. broj	Republ. broj	Prilog	Vrednost
06-333/25-9661/3				

Podgorica, 17.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-9661/6 od 09.09.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-20655/1) dana 11.09.2025. godine, u prilogu akta vam dostavljamo **MISLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji "Topla - ispod sematora" na katastarskim parcelama broj: 1303/1, 1304/1 i 1304/2 K.O. Topla, u GUR-u Herceg Novi, Lokacija broj 3, u zalutalu izmjeni i dopuni PUP-a opštine Herceg Novi, opština Herceg Novi, po podnosiocu zahtjeva "PREMIER GRADnja" d.o.o. Podgorica, Broj: 13-236/25-1-PI-20655/2 od 17.09.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR
Stevan Bešović
 Stevan Bešović





Broj: 13-236/25-UP-20655/2

Podgorica, 17.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-9601/6 od 09.09.2025. godine (zaveštanom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP-0655/2 dana 11.09.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji "Tupla - ispod senatora", na katastarskim parcelama broj: 1303/1, 1304/1 i 1304/2 K.O. Tupla, u GUR-u Herceg Novi, Lokacija broj 3, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi, opština Nereeg Novi, po podnosiocu zahtjeva "PREMIER GRADNJA" d.o.o. Podgorica.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, u skladu sa člana 145 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), člana 34 stav 1 tačka 6 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 065/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 50/2014, 20/2015 i 37/17),

služe sledeće:

M I Š L J E N J E

Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa prilozima definiranim zahtjevima i tehničkim propisima koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije za izradu objekata - u skladu sa odredbama se isti daju na sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ovivaruje tehnološki proces - Promet (prekidan, nestabilan, ...), (7) OPASNIH MATERIJA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskom, Građevinskom (sa VIK-om), Elektrotehničkom (IS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, izraditi - ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 065/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednitemperaturnih razmenjivača vodova samonosećim kablovskim inopom ("Sl. list SRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 460 kV ("Sl. list SRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 38/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SRJ", br. 55/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 26/97), razmatran tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem razmenjivaču priložen - grafičkom dijelu PROMETNE ZONE, OBJEKTA I BEZBEDNOSNA RASTOJANJA SA MJERAMA ZAŠTITE OD POŽARA, KAO I OBAVEZNO PROJEKTOVANJE SPOJNE HIDRANTSKE MREŽE, a u zavisnosti od tehnološkog postupka - stepena opasnosti objekta ne prouzrokujuvati UNUTRAŠNJU HIDRANTSKU MREŽU.

Obredili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



NE DIREKTOR
Igor Bešević

ViK Broj:02-3007/25
Datum: 23.09.2025.

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE
IV PROLETERSKE BRIGADE 19
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DOO PREMIER GRADNJA

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

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
02-10-2025
06-333/25-9661/4

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3007/25 od 12.09.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koja odgovara katastarskim parcelama sa brojevima 1303/1, 1304/1 i 1304/2, sve k.o. Topla, koji se pred Ministarstvom vode pod brojem 06-333/25-9661/3 od 09.09.2025.god., konstatuje se:

- ❖ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa GI cjevovoda DN 50 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 vodomjeri: centralni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca, kao i na maksimalnom horizontalnom rastojanju od 25 m predvidjeti reviziono okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama u zavisnosti od prečnika cjevovoda i konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena, sa orijentaciono ucertanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

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

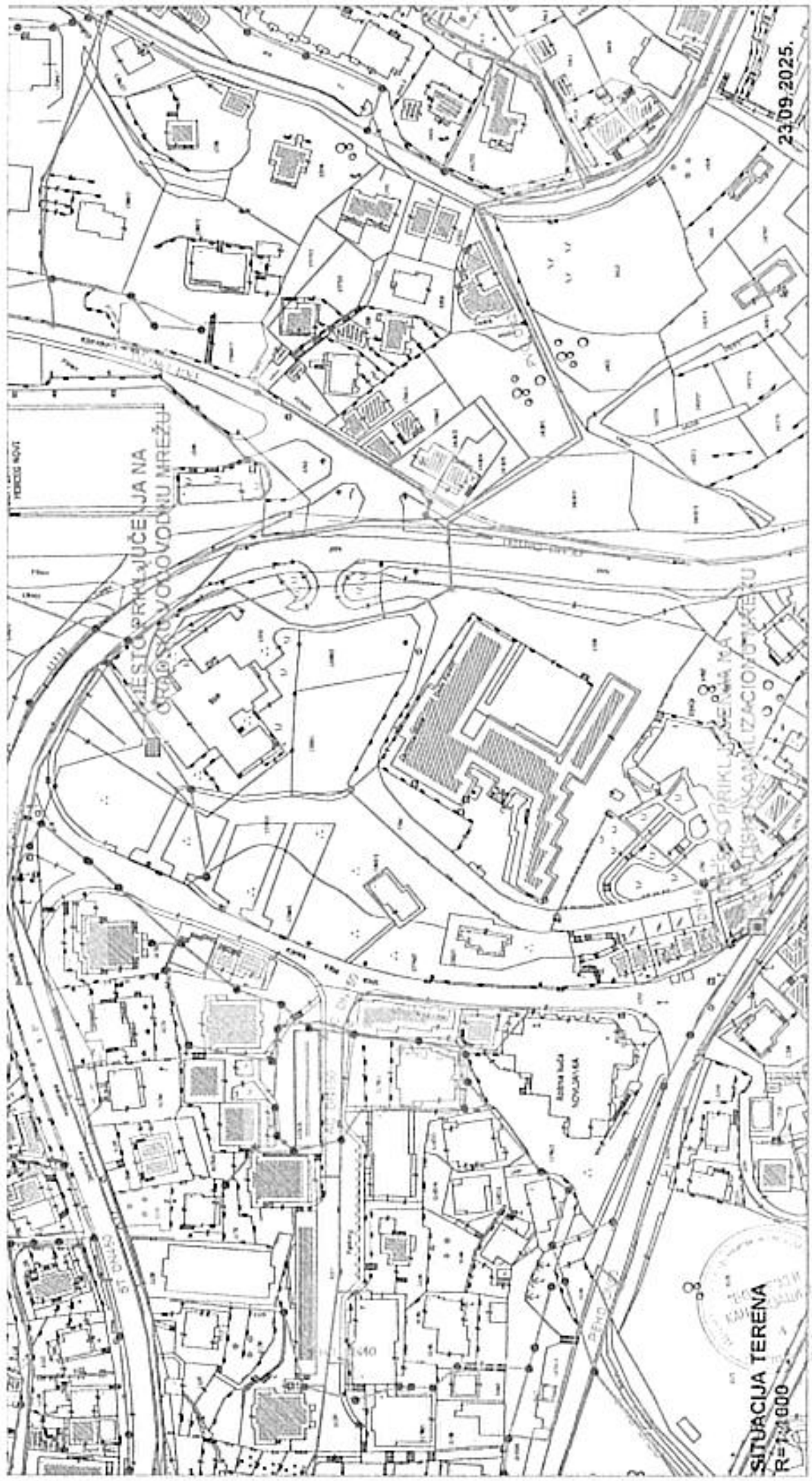
Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

v.d. izvršni direktor

Zoran Bijelić



23.09.2025.

MESTO PRIKLJUČENJA NA
GRADSKU VODOVODNU MREŽU

MESTO PRIKLJUČENJA NA
MESTANSKU KANALIZACIONU MREŽU

SITUACIJA TERENA
R=1:20.000





Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за екологију и енергетску
ефикасност

Трг маршала Тита 2
15340 Херцег Нови, Црна Гора
Т: +382 31 321 052
Ф: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Пријето	03.10.2025
Општина	Херцег Нови
Број	06-333/25-9661/8
Вређност	01.10.2025.

Број: 02-19-319-UPI-88/25

За: **MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE**
ул. IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

Вежа: допис, Ваš бр. 06-333/25-9661/8 од 09.09.2025.

Предмет: **Обавјештење**

Поводом Ваšег захтева за издавање водних услова од 12.09.2025.год, који сте поднјели овом органу, у поступку издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за грађење објекта на катастарским парцелама бр. 1303/1, 1304/1 и 1304/2 КО Топла (изградња пословног центра са јавном гаражом на локацији „Топла- испод семафора“, локација број 3, у захвату измјена и допуна Просторно- урбанистичког плана Општине Херцег Нови („Сл. лист СГ“, бр. 76/25)), инвеститора „PREMIER GRADNJA“, обавјештавамо Вас следеће:

1. Секретаријат за екологију и енергетску ефикасност, издаје водне акте (водне услове, сагласности и дозволе) за објекте дефинисане чланом 115 став 1 тачке 24 до 34 Закона о водима („Сл. лист РСГ“, бр. 027/07, „Сл. лист СГ“, бр. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18, 84/24).
Пословни центар са јавном гаражом није на листи објеката за које се прибављају водни услови (сагласности, дозволе).
Уколико се у склопу изградње пословног центра са јавном гаражом планира изградња објеката дефинисаних чланом 115 Закона о водима, за које је обавезно прибављање водних услова, потребно је да прецизирасте захтев и недвосмислено наведете за које објекте и радове тражите издавање водних услова, те приложити потребну документацију сходно члану 3 Правилника о садржају захтева и документације за издавање водних аката, начину и условима за обавезно оглашавање у поступку утврђивања водних услова и садржају водних аката („Сл. лист СГ“, бр. 07/08, 14/16).
2. Такође напомињемо да постоји могућност прикључка предметног објекта на градску водоводну и канализациону мрежу (Одговор на захтев за добијање пројектатско водоводних и канализационих услова, бр. 02-3007/25 од 23.09.2025.год. издатих од Д.О.О. „Водовод и канализација“ Херцег Нови), те није потребно издавање водних услова (сагласности, дозволе) за изградњу септичке јаме или биопречистача.

На основу расположиве документације и свега претходно наведеног сматрамо да није потребно поступање по предметном захтеву, тј. прибављање водних аката (услова, сагласности, дозволе).

Prilog: Odgovor na zahtjev za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova, br. 02-3007/25 od 23.09.2025.god. izdatih od D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi)

Obradila:

Mina Lučić, dipl. biolog i ekolog

Mina Lučić

T.: +38231321052lokal517

E.: ekologija.bios95@gmail.com

OVLAŠĆENI RUKOVODILAC

Ivan Otović

Ivan Otović



Dostavljeno:

- Naslovu;
- U dosije;
- Arhivi.

ViK Broj:02-3007/25
Datum: 23.09.2025.

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE
IV PROLETERSKE BRIGADE 19
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DOO PREMIER GRADNJA

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3007/25 od 12.09.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koja odgovara katastarskim parcelama sa brojevima 1303/1, 1304/1 i 1304/2, sve k.o. Topla, koji se pred Ministarstvom vode pod brojem 06-333/25-9661/3 od 09.09.2025.god., konstatuje se:

- ❖ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa GI cjevovoda DN 50 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 vodomjeri: centralni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca, kao i na maksimalnom horizontalnom rastojanju od 25 m predvidjeti reviziono okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama u zavisnosti od prečnika cjevovoda i konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena, sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

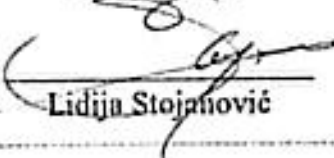
Napomena:

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

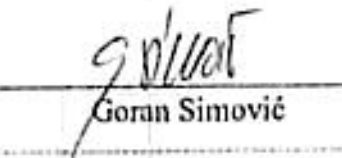
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi


Referent za priključke
na ViK mreži

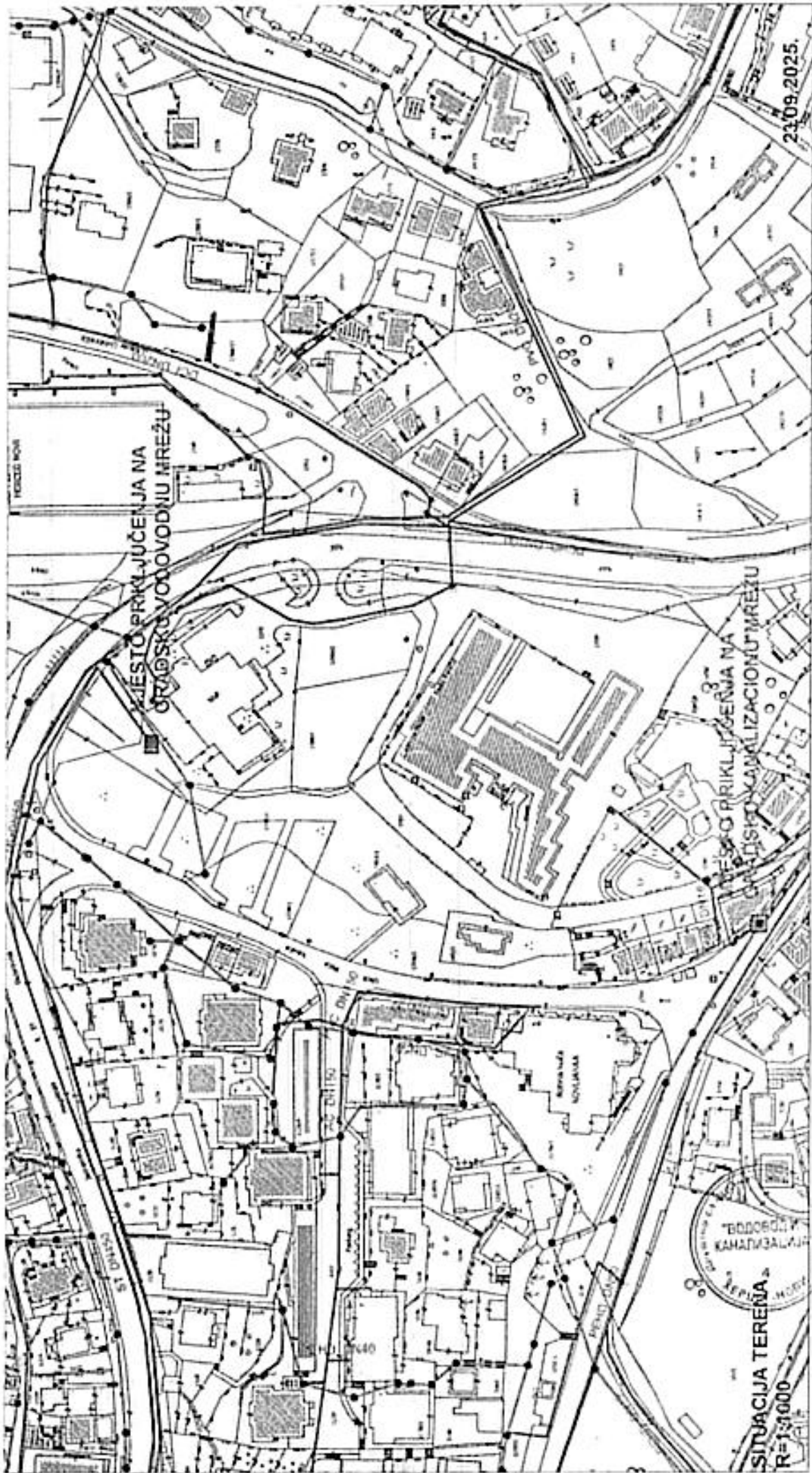

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

v.d. izvršni direktor


"VODOVOD I
KANALIZACIJA"
Zoran Bijelić



MESTO PRIKLJUČENJA NA
GRADSKO VODOVODNU MREŽU

MESTO PRIKLJUČENJA NA
GRADSKO KANALIZACIONU MREŽU

BODORUJ
KANALIZACIJA
MESTO

23.09.2025.

SITUACIJA TERENA
R=1:1000



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

Писаница Министарства просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Приједлог:	06.10.2025		
Др. ред.	Број	Свој	Мјестост
06	333	25	9661/6

29.9.2025.

Број : 02-13-341-Up I-587/ 25
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву Министарства просторног планирања „урбанизма и државне имовине“ у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта на kat.parc. 1303/1, 1303/2, 1304/1 и 1304/2 све К.О. Топла, у захвату Измјена и допуна ПУП-а општине Херцег Нови ГУР Херцег Нови („Сл.лист ЦГ“ бр. 76/25), на основу члана 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ“ бр. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Сл. лист РЦГ-општински прописи“ бр. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24) „члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Сл. лист РЦГ-општински прописи“ бр. 7/09,35/09, 17/15, 27/16), издаје

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу пословног центра са јавном гаражом на локацији бр. 3 - „Топла испод семафора“ у захвату Измјена и допуна ПУП-а општине Херцег Нови ГУР Херцег Нови („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ 76/25)

1. ОПШТИ САОБРАЋАЈНИ-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1.1.Постојеће стање

Окосницу саобраћаја локалитета коме припадају катастарске парцеле 1303/1, 1303/2, 1304/1, 1304/2 све К.О. Топла које чине УП, дефинисану као локација бр. 3, чини општински пут- градска Улица Мча Вавића, земљиште означено као kat.parc. 1307 К.О. Топла. Предметна локација има обезбједјен директан колски прилаз са наведене градске улице.

1.2.Планирано стање

Локација бр. 3 се састоји од дијелова kat.parc. 1303/1, 1303/2, 1304/1, 1304/2 све К.О. Топла, које чине једну урбанистичку parcelу која је у захвату ГУР-а Херцег Нови, намјена -centralне дјелатности и представља дјело „Планске јединице 1.10“- „Топла I и II“ на којој се предвиђа изградња пословног центра са јавном гаражом. .

Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je iz Ulice Mića Vavića sa novoplanirane prilazne saobraćajne trake. Priključak lokacije projektovati na najviše dva mjesta: u zoni raskrsnice kod sadašnje zgrade Mjesne zajednice Topla i drugi u skladu sa projektnim rješenjem.

- **U okviru objekta obavezni su sadržaji:**

- Javna garaža i parkinzi za smještaj vozila stanara „Topla 1“ , korisnika poslovnog centra, posjetilaca i zaposlenih , za **min. 250 vozila**.

- **Pravila regulacije**

- Medjusobna udaljenost građevinske linije objekta (GL1) i regulacione linije (RL) iznosi:**

- prema Ulici Mića Vavića : min. 10 m,**

- prema prilaznoj ulici ka Osnovnoj školi Daša Pavičić : min 5,0 m,**

- prema parkingu sa sjeverne strane lokacije: min. 5,0 m.**

Duž Ulice Mića Vavića predvidjeti aleju pinija. Nije dozvoljeno ogradjivanje prema javnoj površini.

- **Pravila nivelacije**

- Etaže objekta uskladiti sa kotama nivelete postojećih ulica;

- Maksimalna kota ravnog krova objekta ne smije da predje najvišu kotu nivelete prilaznog puta uz Osnovnu školu;

- Broj podrumskih etaža projektovati vodeći računa o regulaciji korita Ljutog potoka (koji je podzemnim cijevima regulisan u zoni predmetne UP), kao i drugim prirodnim, hidrogeološkim i seizmičkim uslovima, kao i drugim ograničenjima na lokaciji.

- Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjedjenje efikasnog odvodjenja atmosferskih voda. Dimenzionisanje kolovozne konstrukcije planirati prema očekivanom saobraćajnom opterećenju.

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

- Minimalni broj parking mjesta za smještaj vozila stanara „Tople 1“ ,

- tj. za stalne korisnike: **min. 150 vozila;**

- Minimalni broj parking mjesta za korisnike objekta : **min. 100 vozila**, uz korekciju u zavisnosti od predvidjenih sadržaja u okviru namjene centralne djelatnosti, prema normativima:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Tržni centar	1 PM/ 55 m2 BRGP
Restorani, kafići	1 PM/ 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM/ 60 m2 BRGP
Stanovanje	1,3 PM/ stan
Banke	1 PM/ 50 m2 BRGP

Pošte	1 PM/ 40-60 m2 BRGP
Administrativne ustanove	1 PM/ 70 m2 BRGP

-Garažiranje je moguće predvidjeti u svim etažama, ali tako da ostali sadržaji u okviru centralnih djelatnosti budu lako dostupni korisnicima prostora.

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

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

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

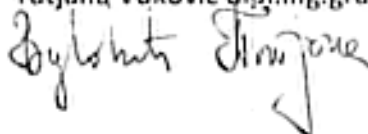
DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

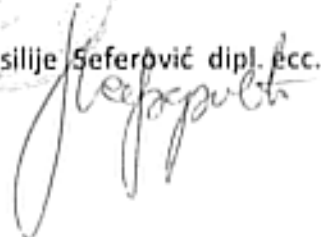
GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.



SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl. ěcc.





Br: UP/II-05-905/2025-4

Datum: 06.04.2026 godine

Pisemna Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prejeto: 06.04.2026				
Org. od	Arh. št.	Jed. (m)	Prilozi	Vrijednost
06-333/25 - 9661/11				

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zaveden pod brojem UP-05-905/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji "Topla - ispod semafora", Lokacija br 3, na katastarskim parcelama broj 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), 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 poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji "Topla - ispod semafora", Lokacija br 3, na katastarskim parcelama broj 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Herceg Novi

1. Predvidjeti postavljanje više objekata (u skladu sa okruženjem), umjesto jednog koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na zatečenu prostornu matricu, koja je takođe izgrađena objektima savremene gradnje većih gabarita, tako da ne dominirau odnosu na već izgrađeno tkivo;
2. Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).
3. Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama, uz obavezu da se sačuva pogled sa magistrale ka moru. U skladu sa navedenim potrebno je planirati postavljanje više objekata, tako što je moguće predvidjeti objekte sa većom spratnosti, ali manje zauzetosti kako bi se izbjeglo formiranje „zida“ uz magistralu i

- tako zaklonio pogled ka moru. Takođe je moguće planirati objekte sa većom zauzetosti na nižim kotama terena, ali maksimalne spratnosti 4 vidljive etaže ili niže;
4. U okviru uređenja terena poželjna je upotreba kamena kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta ili savremenih materijala visokog kvaliteta, kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionalna rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije;
 5. U završnoj obradi fasade koristiti boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane boje, kamena, siva i sl...), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
 6. Na slobodnim površinama parcele, prema moru, predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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) 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), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, 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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zaveden pod brojem UP-05-905/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji "Topla - ispod semafora", Lokacija br 3, na katastarskim parcelama broj 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi ispod ispod magistralnog puta u centralnom dijelu KO Topla i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetsk baštine UNESCO-a.
- Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni Savremena izgradnja (nastala tokom XX i XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom) (mapa 6), u Zoni Područja kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža i zoni Područja savremene gradnje (izgrađena do 2018. godine)

(mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mjere:

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

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

- Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (*Eksport bilje I, Eksport bilje II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalu itd.*) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na izvornim rješenjima i materijalizaciji, naglašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina.
- Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi.
- Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (*kolonije pinija*) za potrebe vizuelne sanacije.

PREPORUKE XIX - KONCEPTI, OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA ZA PODRUČJA NOVE GRADNJE (URBANA ZONA) - (Igalo, Topla, Srbina, Savina, Zelenika, Bijela)

- Ukoliko se novi rizort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetne važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrednosti prirodnog i kulturnog pejzaža neposrednog konteksta, posebnu pažnju posvetiti hortikultumom uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova - pinije koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.
- Predlaže se ambijentalna rehabilitacija prostora u okruženju nekadašnje robne kuće "Topljanka" i istorijske trase ulice kao pješačke koja je na području Ljutog potoka preko Vladičinog mosta prethodila savremenoj trasi Njegoševe ulice nastale 1947. godine, potom izmještanje kanalizacije iz Ljutog potoka i njegova revitalizacija.
- Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, preporučuje se planiranje podzemnih parking garaža (za potrebe lokalnog stanovništva) na mjestima koja uslijed prisustva kulturnih, potencijalnih kulturnih dobara ili istorijskog jezgra neće rezultirati pojačanim konfliktom kolskog i pješačkog saobraćaja.
- Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, predlaže se da se predviđeni podzemni parking u zoni autobuske stanice posmatra u maksimumu svojih raspoloživih prostornih kapaciteta, te razmotri mogućnost prostiranja sa obe strane magistrale kao i ispod magistrale, zatim na poziciji u zaleđu motela Dubrava razmotriti uključivanje prostora ispod magistrale a saobraćajni priključak planirati iz slijepog kraka sa sjeverne strane magistrale prema Nemiljoj, ove prostorne resurse koristiti u maksimalnim kapacitetima budući da oni u velikoj mjeri mogu zadovoljiti potrebe istorijskog centra, a bez devastacije njegovih rubnih zona ili uvođenja novih konflikata u istorijsko jezgro, prilikom ovih intervencija ohrabriti javno-privatno partnerstvo.
- Predlaže se da se podzemne parking garaže na trasi duž Njegoševe ulice planiraju u skladu sa kapacitetima koje ove lokacije mogu primiti, vodeći računa o činjenici da je riječ o zaštićenom području Starog grada, Istočnom podgrađu, Zapadnom podgrađu i Istorijskoj Toploj, a u slučaju prostora između zgrade

Opštine Herceg Novi i Glavne pošte da je riječ o graditeljskoj cjelini koja je u postupku izdavanja rješenja o proglašenju za kulturno dobro (Upravno-administrativni centar Herceg Novog - graditeljska cjelina autora Nikole Dobrovića), te je preporuka da se u tom smislu ostvari saradnja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.

- *Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama.*
- *Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.*
- *Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zasnivaju na savremenom pristupu.*
- *Preporučuje se da se terase se mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.*
- *Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju široke vizure na okruženje duž cijele godine.*
- *Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom na lokaciji "Topla - ispod semafora", Lokacija br 3, na katastarskim parcelama broj 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

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, 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) 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), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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,

Obradila:

Sofija Hajrizaj, arhitekta



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta