



Broj: 06-333/25-9696/11

Podgorica, 23.02.2026. godine

„KATUNJANIN“ D.O.O.

HERCEG NOVI
Ustanička br.52

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-9696/11 od 23.02.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli 469/1 KO Topla, Lokacija D9, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Igalu, opština Herceg Novi.

MINISTAR

Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Verifikovala

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

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-9696/11 Podgorica, 23.02.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 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 „KATUNJANIN“ D.O.O. iz Herceg Novog, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli 469/1 KO Topla, Lokacija D9, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Igalu, opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„KATUNJANIN“ D.O.O. iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 3569 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 469/1 KO Topla, šume 1.klase, površine 6923 m ² Predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	LOKACIJA D9 : Urbanističko-tehnički uslovi za katastarsku parcelu broj 469/1 KO Topla Na katastarskoj parceli 469/1 KO Topla, Lokacija D9, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Igalu, opština Herceg Novi, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene - MN.	

	Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota Visine etaža objekta uskladiti sa kotama niveleta ulica. - Maksimalna spratnost je osam nadzemnih etaža - Broj podzemnih etaža nije ograničen Maksimalno dozvoljeni kapacitet - Planirani indeks zauzetosti je max 0,60 - Planirani indeks izgrađenosti je max 2,20
7.2.	Pravila parcelacije
	LOKACIJA D9 Postojeća katastarska parcela je ujedno i urbanistička parcela.  situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Osnovni elementi urbanističke regulacije Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su: • Regulaciona linija; • Građevinska linija; Vertikalni gabarit (visinska regulacija); • Nivelacija.

	Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja: Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela (ili katastarskih, ako urbanistička parcela nije formirana) se poklapaju sa regulacionom linijom. Ukoliko to nameće zatečeno stanje, gdje nisu definisani zaštitni pojasevi saobraćajnica, moguće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice, a u posebnim okolnostima i na drugi način. Građevinska i regulaciona linija Regulaciona linija poklapa se sa granicom parcele Građevinska linija je udaljena 5,5m od regulacione linije – prema skici 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) • 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.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA Kontrola i smanjenje rizika <i>Zaštita od poplava</i> 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. <i>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta</i>, nažalost, rješava se akutno.

Zaštita rizika od požara i eksplozija obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja.

Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Zaštita od seizmičkog rizika

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

- Sa aspekta seizmičke rejonizacije, na prostoru Opština Herceg-Novi spada u zonu, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni po (EMS981); Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

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

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

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

Zaštita od jakih vjetrova

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

građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama.

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

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

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

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

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

Pravilnici:

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

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene 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-UP-236/25-21104/2 od 10.09.2025. 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, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi.

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži.

Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova.

Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Vazduh Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste. Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz frekventne saobraćajnice, usljed smanjene brzine kretanja automobila, u relativno kratkim periodima i nepovoljnim meteo uslovima. Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine na ovom prostoru. Praćenje kvaliteta vazduha na području Herceg Novog vrši JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore u okviru godišnjih Programa kontrole kvaliteta vazduha Crne Gore. Na osnovu uzorkovanja vazduha na sadržaj dima i sumpordioksida (SO₂) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog. Zemljište Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inspekcija vršio ispitivanja zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama. Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i opasni otpad iz domaćinstava (baterije, sijalice, razna ulja, hemikalije i dr). S tim u vezi je i uočeno značajno povećanje Nikla i Hroma na lokaciji deponije na Dugunji. Nadzemne vode Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je

	prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3089/2 od 25.09.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 07 - Pejzažna arhitektura. Ozelenjavanje parcele vršiti reprezentativnim autohtonim ili alohtonim vrstama.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno historijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. 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. PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA (Njivice, Sutorina-Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose) Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Neđelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnihkolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto

naseljenog područja. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO). Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.).

Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, historijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.

Ohrabruje se prenamjena historijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta i duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže naročit interes prethodno provjeri kroz HIA studiju, odnosno studiju vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporuke, poglavlje 7.1.

Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).

Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i historijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera zasanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).

Predlaže se preispitivanje koncepta i razmatranje raznih alternativnih rješenja "panoramske brze saobraćajnice" koja savremenim konceptima uz upotrebu tehničko-tehnološki naprednih rješenja u takozvanoj nevidljivoj zoni (tuneli) i izboru trase (visoravan oko Boke Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).

PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

(Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose)

U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima historijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed

prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.

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

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

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

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

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

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

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

Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-940/2025-4 od 17.02.2026. godine.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br. 09 - Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.

	Prema grafičkom prilogu br. 09 - Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture, na predmetnoj lokaciji, katastarska parcela 469/1 KO Topla, Lokacija D9, planirana je transformatorska stanica NDTS „469“ 10/0,4 kV, (1000+1000) kVA. Akt „CEDIS“-a d.o.o., zahtjev za dopunu, broj:30-20-05-4703/1 od 09.10.2025. godine.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br.04 – Plan opremljenost hidrotehničkom infrastrukturom i prema uslovima nadležnog organa. Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br.04 – Plan opremljenost hidrotehničkom infrastrukturom i prema uslovima nadležnog organa. Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-3106/25 od 26.09.2025. godine.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br.08 – Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost i prema uslovima nadležnog organa. Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj:04-10193/2 od 02.10.2025. godine. Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-593/25 od 14.10.2025 godine.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)

	-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/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.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geomorfološke karakteristike Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovilo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen. Reljef Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima. Geološke karakteristike terena Geološki sastav U geološkoj građi terena, na prostoru PUP-a Herceg Novi, učestvuju stijenske mase trijaskе, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti. Tektonski sklop

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



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

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

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

SEIZMIKA

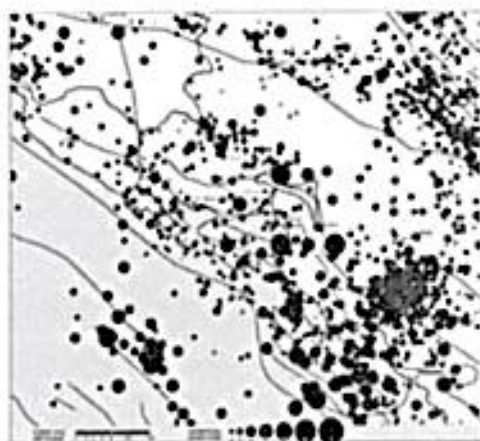
Savremena tektonska aktivnost

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

Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore (slika 11), koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Opština Herceg Novi se nalazi u zoni devetog (IX) stepena MCS (MerkaliKankani-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 prčinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine su i: Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko Kuskog polja koji ljeti presušu. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine

Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, Ljuti potok, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić. Kako nema većih površinskih vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti eksploataciji podzemnih voda. Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja pojavljivanja izvora na istraživanom dijelu terena izdvajaju se : • dobro vodopropusne stijene pukotinsko-kavernozne poroznosti predstavljene krečnjacima i dolomitima trijaskе, jurske i kredne starosti; • slabovodopropusne stijene pukotinske poroznosti, predstavljene slojevitim krečnjacima sa rožnacima, dolomitima i dolomitičnim brečama jursko-kredne starosti; • pretežno vodonepropusne stijene i stijenski kompleksi predstavljeni flišnim sedimentima kredno-eocenske i eocenske starosti. Pedologija Karakteristike i stanje zemljišta u Opštini Herceg-Novi, su direktna posljedica uticaja prirodnih faktora i uticaja čovjeka kao faktora stvaranja zemljišta. Pedološki pokrivač se odlikuje većim brojem raznih zemljišta, veoma različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Pojava pojedinih zemljišta uslovljena je prvenstveno raznovrsnošću geološkog sastava podloge, dinamičnošću reljefa i klimom, koja je, kao faktor nastanka, od značaja za prostiranje zemljišta u vertikalnom smislu. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija D9 katastarska parcela 469/1 KO Topla
	Površina urbanističke/katastarske parcele (m ²)	6923 m ²
	Planirani indeks zauzetosti max.	0,60
	Planirani indeks izgrađenosti max.	2,20
	Ukupna BRGP (m ²)	15230,60 m ²

Max. dozvoljena spratnost	Maximalna spratnost je osam nadzemnih etaža. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. Normativ za stanovanje 1,3 PGM na 1 stan. Normativ za turizam na 1000 m²-10 PM (lokalno 5-20 PGM).	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
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 obezbijediti 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, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja. Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zasnivaju na savremenom pristupu. Preporučuje se da se terase 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 žiroke vizure na okruženje duž cijele godine. Kamen se preporučuje za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta i drugo.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetske efikasnost objekta je moguće ostvariti: - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjtljavanje 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 osvjtljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju,

	intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetske efikasnosti, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đukić <i>N. Đukić</i> DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti 3569 - prepis od 08.10.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi

	- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3089/2 od 25.09.2025. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj:02-3106/25 od 26.09.2025. godine - Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj:04-10193/2 od 02.10.2025. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-593/25 od 14.10.2025 god. - Akt „CEDIS“-a d.o.o., zahtjev za dopunu, broj:30-20-05-4703/1 od 09.10.2025.godine -Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, Broj: 13-UP-I-236/25-21104/2 od 10.09.2025. godine -Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-940/2025-4 od 17.02.2026. godine	
--	---	--



LOKACIJA D9, katastarska parcela br. 469/1 KO Topla

LEGENDA :

●●●●● GRANICA DRUŠTVA GUR

--- GRANICA MORSKOG DOBRA

■ ZAHVAT ODL SEKTOR 1 I 2 □ PREDLOŽENA GRANICA POTENCIJALNOG

- POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELE
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- JAVNE POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
- POVRŠINA MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VOĐA
- POVRŠINE TERENOVA MINERALNIH VOĐA
- POVRŠINE SAGRAĐAČINE INFRASTRUKTURE
- KOMPLEKS "SOLIT" OBAVEZA SPROVOĐENJA JAVNOG KONKURSA
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- PREDLOŽENA GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitaly signed by Ranko Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Ranko Kovačević
Date: 2023.07.26 10:49:32 +02'00'



Slaven
Radunović

Digitaly signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.06.01
10:49:32 +02'00'



MINISTARSTVO OKOLIŠNE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	VLADA CRNE GORE
Projekat: Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Autor: Ranko Kovačević, dipl. ing. arh.	GUR IGALO
Datum: 2023.07.26	PLANIRANO STANJE
PLANIRANO STANJE, NARISANA POVRŠINA I URBANIZACIJA PROSTORA	1:5.000



situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama,
odnosno koridor planiranog objekta



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko
Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Ranko.Kovacevic@herceg-novi.ba, c=BA
Date: 2025.07.28 14:03:28 +02'00'



Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2025.08.01
10:50:43 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE GRADJEVINE

Ranko Kovačević, dipl. ing. arh.

Slaven Radunović, dipl. ing. arh.

URBANIZAM
PROSTORNO-FUNKCIONALNA PODRUČJA NA
TERITORIJU GUR IGALO

VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR IGALO

Aljko Kovačević, dipl. ing. arh.

1:5.000

02

LEGENDA :

- GRANICA OBLASTI GUR
- GRANICA MORSKOG DOBRA - ZONA UREĐENJA OBLASTI

- PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
- PLANSKA JEDINICA SOLJA
- PLANSKA JEDINICA TITOVA VILA - INSTITUT IGALO
- PLANSKA JEDINICA BARE
- PLANSKA JEDINICA BARE GOMLA
- PLANSKA JEDINICA MLODEŠKI PUT GOMLA
- PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
- PLANSKA JEDINICA TOPLA
- PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
- PLANSKA JEDINICA OBRADOVA GLAVICA
- PLANSKA JEDINICA SAKOVINA
- PLANSKA JEDINICA BUTOR NA POSLOVNA ZONA ISTOK
- SEKTOR 1: Kulašev Rječica - Ušće Sutinske
- SEKTOR 2: Ušće Sutinske - Igalo
- SEKTOR 3: Topla - H. Radoš - Sava





LEGENDA :

..... GRANIČNA OBLASTI GUR-a

 POVRŠINA MORA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

 GRADSKA UL. KAO DIO DRŽAVNOG PUTA

 GLAVNA GRADSKA ULICA

 SASIPNA ULICA

 PRISTUPNA ULICA

 KOLSKO-PJEŠAČKI PRELAZI

 PJEŠAČKA ULICA

 ŠETALIŠTE

 EUROVELO B

 AUTOBUSKO STAJALIŠTE

 BENZINSKA PUMPA

 KRUŽNA RASKRŠĆIČA

 AUTOBUSKA STANICA

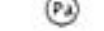
 PARKIRALIŠTE

 JAVNA GARAJA

 FAST PARKING

 PJEŠAČKA PASARELA

 TRG

 PUNJAČI ZA ELEKTRIČNA VOZILA

 PRISTANIŠTE

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Ranko Kovačević
Opština Herceg Novi
18111 30 43780

Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
18:11:30 +02'00'



INSTITUT ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBANIZMA

Ranko Kovačević, Isp. arh. 001

Ranko Kovačević, Isp. arh. 001

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR IGALO

VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR IGALO

PLANIRANO STADIJE

1:5 000 08





LEGENDA :

●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

POVRŠINE MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

— Postojeći vodovod

□ Postojeći rezervoar

- R Žinje; V= 100m³
- R Barjski 1; V= 1000m³
- R Barjski 2; V= 1000m³

□ Postojeća crpna stanica

- PS Igalo
- PS Milašinovića plaža

— Planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA:

— 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,
o=Opština Herceg Novi,
ou=Opština Herceg Novi,
c=ME
Date: 2023.07.06 14:07:46 +02'00'

Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:52:07 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	VLADA CRNE GORE	
Projeekat: izmjene i dopune Prostornog plana opštine Herceg Novi	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR IGALO	
Izradio: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		
Tehnička infrastruktura	PLANIRANO STANJE	
PLANIRANA OPREMLJENOST HIDROTEHNIČKOM INFRASTRUKTUROM	1:5.000	04



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko
Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Ranko.Kovacevic@herceg-novi.ba, c=BA
Date: 2025.07.28 10:52:44 +02'00'



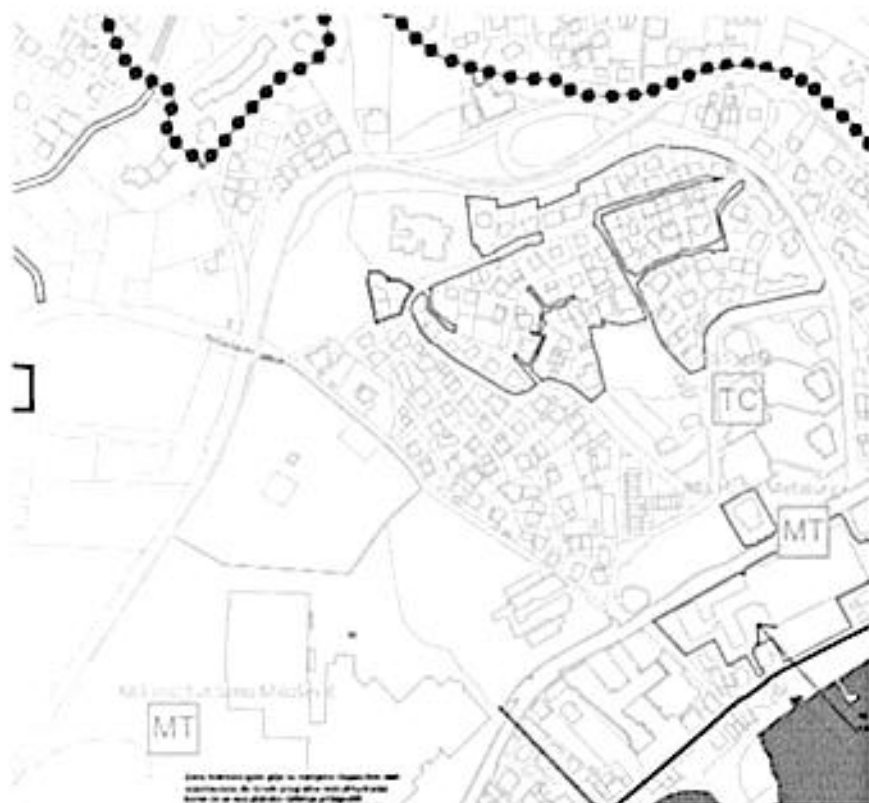
Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2025.08.01
10:52:44 +02'00'

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- Postojeći elektrovod 35 kV
- Planirani elektrovod 35 kV
- Postojeći elektrovod 10 kV
- Planirani elektrovod 10 kV
- Ukidanje elektrovida 10 kV
- TS Postojeća transformatorska stanica TS
- TS Planirana transformatorska stanica TS
- X Postojeća transformatorska stanica TS koja se ukida
- P Punjači za električna vozila

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DIZAJNA	 VLADA REPUBLIKE SRBIJE
Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. Igor Stojanović, dipl. inž. arh. Igor Stojanović, dipl. inž. arh. Igor Stojanović, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR IGALO
PLAN MREŽA I OBJEKATA TEHNIČKE INFRASTRUKTURE	PLANIRANO STANJE 1:5000 09



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević



Slaven
Radunović

Digitally signed by Slaven
Radunović
Date: 2025.08.01 10:53:18
+02'00'

LEGENDA :

- ● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- - - - - GRANICA MORSKOG DOBRA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

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

TC

Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor

MT

Bazna stanica mobilne telefonije - postojeća



MINISTARSTVO OKOLIŠNE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Željko Marušić, dipl. inž. arh.

PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA
KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR IGALO

PLANIRANO STANJE

1:5.000

06



KULTURNO-ISTORIJSKI OBJEKTI

Profani objekti

76. Vila Galeb (Titova vila), Igalo - U POSTUPKU PROGLAŠENJA ZA KULTURNO DOBRLO
77. Dječje odjeljenje banje, Igalo - U POSTUPKU PROGLAŠENJA ZA KULTURNO DOBRLO

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko
Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Ranko.Kovacevic@herceg-novi.ba, c=BA
Date: 2023.07.26 10:00:00 +02'00'

Slaven
Radunović

Digitally signed by Slaven
Radunović
DN: cn=Slaven Radunović, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Slaven.Radunovic@herceg-novi.ba, c=BA
Date: 2023.07.26 10:00:00 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DIZAJNA BEOGRAD

Ranko Kovačević, dipl. ing. arh.

Slaven Radunović, dipl. ing. arh.

PLANIRANJE STANJE KURACIJA PROSTORA
IZVOĐ U STUDIJE IZŠTINE
KULTURNIH DOBROTA



VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI

PLAN

1:25.000

2023

08

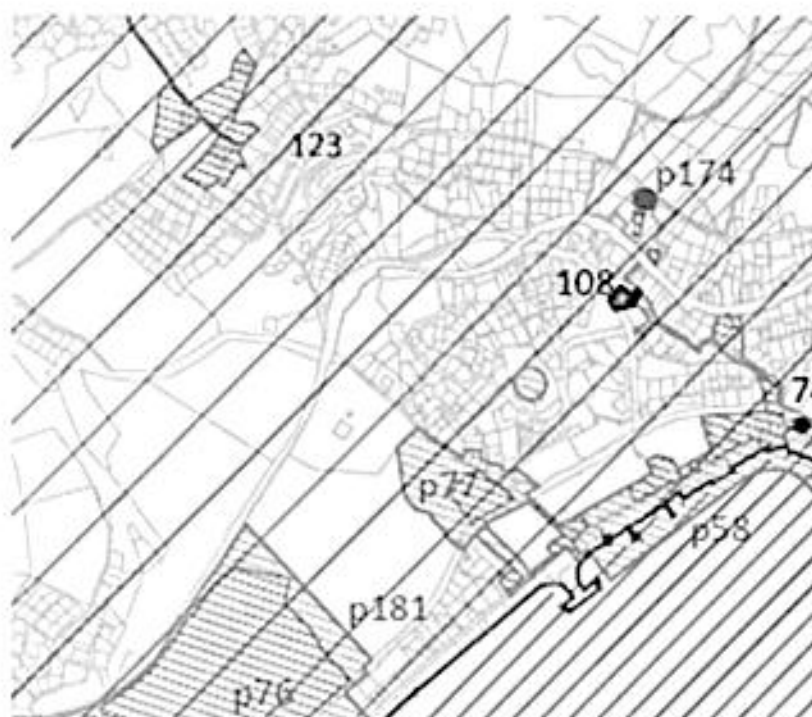




- | | |
|--|---|
| | Državna granica |
| | Granica Opštine Marceg Novi |
| | Granica područja Sjeverne baštine (UNESCO) |
| | Granica zaštićene prirode područja Sjeverne baštine (UNESCO) |
| | Očuvani prirodni pejzaž unutar UNESCO zaštićenog područja |
| | Očuvani prirodni pejzaž |
| | Očuvani prirodni pejzaž od izuzetnog značaja za OUV |
| | Očuvani prirodni pejzaž izvanit područja |
| | Očuvani stariji grad |
| | Očuvana starija naselja |
| | Očuvane starije ruralne cjeline |
| | Očuvani kulturni pejzaži preoblikovani naselja (meda, keramika, drvo, kultivirano tlo) |
| | Očuvani kulturni pejzaži ruralnih cjelina (srednjovjekovna parafkacija, meda, keramika, drvo, kultivirano i otvoreno tlo) |
| | Savremena izgrađena (naselja nakon II. i III. vijeka uključujući se 20. st. područja) |
| | Najvažniji arheološki lokaliteti (zaštićeni i nezaštićeni) |
| | Tuneli |
| | Dokumenta izdava |
| | Očuvani stariji mostovi (svetla, mehanički interijeri koji funkciju izvornog mosta) |
| | Očuvane starije sakralne cjeline (danas zaštićene) |
| | Savremene sakralne cjeline |
| | Naznačavajući dokumente u prostoru |
| | Naznačavajući vidikove |
| | Dokumentirane prostorne cjeline od izuzetne važnosti za OUV |
| | Vizualne i funkcionalne veze |

ime i prezime autora ime i prezime autora	naziv projekta STUDIJU ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
ime i prezime autora IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PRAZKA - ZAŠTITNO STANJE	datum izdavanja 1.11.2013.





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

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



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

izradio/a:	autor/autor:
DOMIĆ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI
izradio/a: Brđan Marić, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT. KULT. VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	•
datum izrade:	datum: maj 2018
skala: 1:25 000	broj: 09



LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

-  Džavna granica
-  Granica Opštine Herceg Novi
-  Granica područja Špijske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene ukulne područja Špijske baštine (UNESCO)
-  Područje kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža
-  Zona graditeljskog nasleđa
-  Zona savremene ugradnje (ugradnja područja do 2018. godine)
-  Zona planirane proširenja savremene ugradnje (na osnovu PPRNOP, naoruž. PUP CHN)
-  Planirane razvojne zone u zakadu (naselja, turizam, industrija i proizvodnja)
-  Degradacija i devastacija kulturnog pejzaža neprilagođenom ugradnjom
-  Trasa brze saobraćajnice (na osnovu nacrt. PPRNOP)
-  Trasa zaobilaznice (na osnovu nacrt. PPRNOP)
-  Glavne saobraćajnice na teritoriji CHN

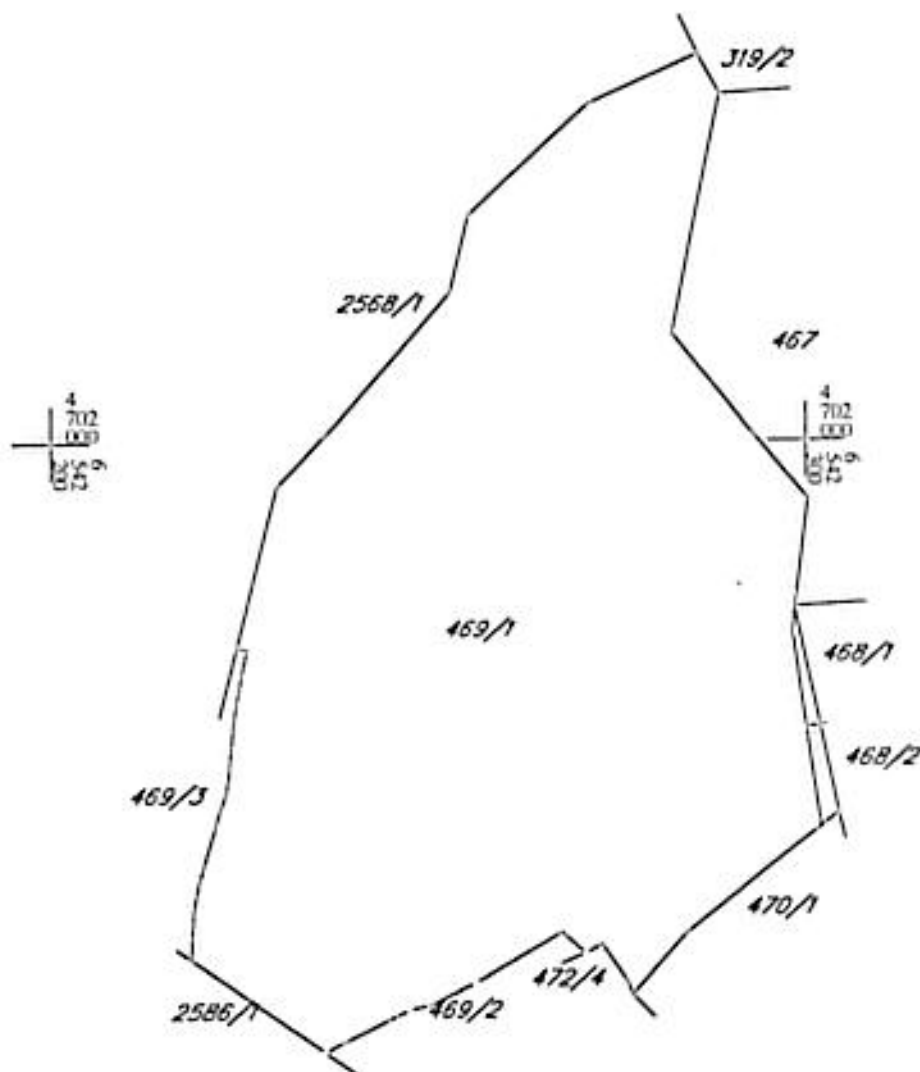
ODRUČ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI
Stranica: 10 Izradio: Srđan Marović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
RAZVOJNI PRITISCI U KONTEKSTU KULTURNE BAŠTINE HERCEG NOVOG	Datum: 1. mart 2018. Skala: 1:25.000 Broj stranica: 10





KOPIJA PLANA

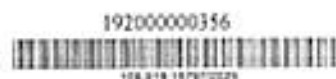
Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-15797/2025

Datum: 08.10.2025

KO: TOPLA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3569 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
469	1		11 81	26/01/2023	IGALO	Sume 1. klase KUPOVINA		6923	18.18
								6923	18.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002228874	KATUNJANIN D.O.O. II NOVI USTANIČKA 52 II NOVI Herceg Novi	Suvojina	1/2
1703974240011	VAVIČ JOVAN SLAVKO USTANIČKA BR.52 II-NOVI Herceg Novi	Suvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Radosinović Mirjana, dipl.pravnica

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PD				
469/1		109-3-919-1104/1-2022	19.08.2022 10:59	DRUŠTVO KATUNJANIN DOO - NOTAR MARIC	ZAHTEJ ZA PREDGOVORA NA K.P. 469/1 K.O.TOPLA LN. 1324 -PREDOVIĆ ZORICA
469/1		109-2-919-995/1-2022	18.04.2022 08:53	OPŠTINA HERCEG NOVI	UPIS PARCELAIRI NA K.P. 195/2,197/1, 197/43 I DR KO TOPLA LN 1547 I 2393 I DR. KO TOPLA ELABORAT BR. 917-109-



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3089/2

30-09-2025				
Projekat	Opština	Opština	Opština	Opština
06-333/25-9696/2	Podgorica	25.09.2025	godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3089/1 od 18.09.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-9696/2 od 17.09.2025 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskoj parceli br. 469/1 KO Topla, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „KATUNJANIN“ D.O.O. iz Herceg Novog, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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



dr. Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



D.O.O

VODOVOD I KANALIZACIJA**Put 10. Hercegovačke brigade 3 , 85340 Herceg Novi, Crna Gora**

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
ViK Broj:02-3106/25 urbanizim **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**
Datum:26.09.2025, Pregledno: 02.10.2025 IV Proleterske brigade 19, Podgorica

Org. jed.	Sl. + Z. Broj	Redni broj	Prijava	Vrijednost
06-333/25		9696/3		

Podnosilac zahtjeva: DOO KATUNJANIN**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva brojem 02-3106/25 od 19.09.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli broj 469/1 k.o.Topla, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-9696/3 od 17.09.2025.god., konstatuje se:

- ❖ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa cjevovoda DCI DN 200 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti horizontalni 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, predvidjeti reviziono okno i 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 uertanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

Preko predmetne parcele položen je cjevovod DCI DN 200 mm. U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda, na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2,00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 43, službeni list-opštinski propisi broj 018/16).
Investitor je dužan da prihvati saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

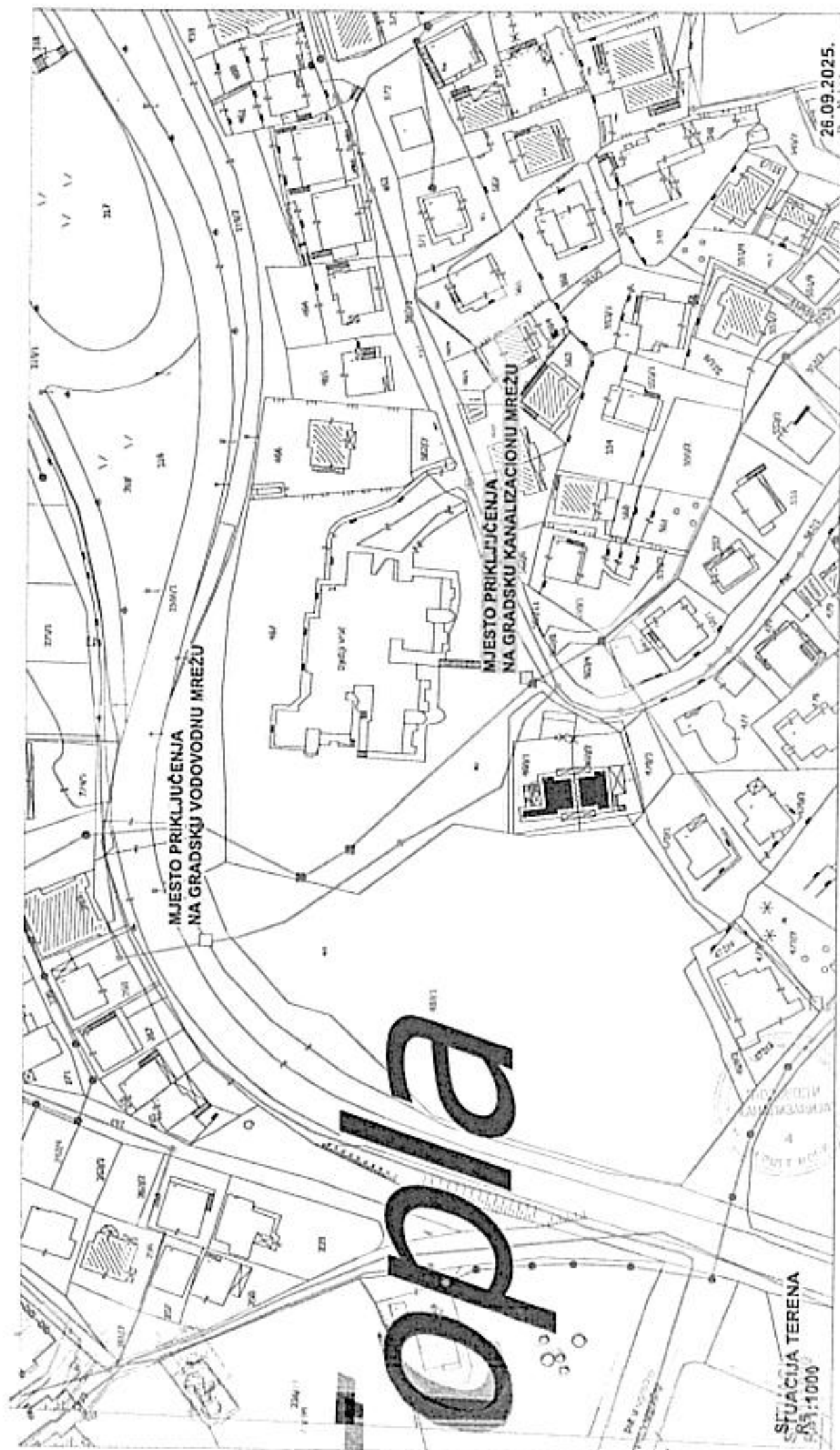
Goran Simović

Vd Izvršni direktor

Zoran Bijelić

Centrala: +382 31 323 166; Call Centar: 19966; www.vikhn.me ; e-mail: vodovodhn@t-com.me;

PIB:022 931 96; PDV: 20/31-00090-7; Žiro račun: CKB 510-169-18; LB.: 565-7096-42; HB 520-4294-94





CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno 03.10.2025				
Dop. jed.	Uprava za put.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-9696/4				

Broj: 04-10193/2
Podgorica, 02.10.2025. godine

CRNA GORA
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

OBEKAT: "KATUNJANIN" doo Herceg Novi – gradnja novog objekta - katastarska parcela br.469/1 KO Topla – lokacija D9 u zahvatu izmjene i dopune PUP-a opštine Herceg Novi.

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.06-333/25-9696/8 od 17.09.2025.godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br. 04-10193/1 od 18.09.2025.godine radi izdavanja saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog objekta - katastarska parcela br.469/1 KO Topla – lokacija D9 u zahvatu izmjene i dopune PUP-a opštine Herceg Novi, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o planiranju prostora a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG., br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23) i članu 17 i 8 Zakona o putevima („Sl. List CG., br.82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno - tehnički uslovi proizilaze iz planskog dokumenta predmetnog prostora. U konkretnom slučaju radi se o priključenju na državni – magistralni put.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijei javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele magistralnog puta i parcele namijenjene za izgradnju.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 5.5m od regulacione linije.

Katastarska parcela br.469/1 KO Topla ujedno predstavlja i urbanističku parcelu – lokaciju za izgradnju novog objekta mješovite namjene.

Planskim dokumentom izmjene i dopune PUP-a Herceg Novi kao i situacioni plan sa granicama parcele – lokacije i odnosom prema susjednim parcelama – koridor planiranog objekta su dokumenti koji definišu saobraćajnu povezanost sa magistralnim putem.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Budući da se predmetna lokacija za izgradnju graniči sa parcelom magistralnog puta neophodno je projektnu dokumentaciju – fazu saobraćaja raditi uz poštovanje sljedećih uslova:

Na priključcima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju. Potrebno je definisanje saobraćajnih tokova po pitanju isključenja sa magistralnog puta i uključanja na magistralni put. Odvod atmosferskih voda sa predmetne lokacije, od budućih objekata i sa prilaznih saobraćajnica definisati na način da atmosferske vode ne dotiču na magistralni put.

Računska brzina za proračun prilaznog puta na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu a to je $V_r = 50 \text{ km/h}$. Radijuse prilagoditi mjerodavnom vozilu.

Trake za lijeva skretanja po pitanju dužine (pun profil) i širine definisati u skladu sa važećim propisima i standardima

Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno/izlivne trake koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.
Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.
Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u $R=1000/500(250)$ te uzdužno profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda, uraditi idejno rješenje saobraćajnog priključka u skladu sa gore propisanim uslovima i isto dostaviti Upravi za saobraćaj na davanje mišljenja i sugestija prije izrade Glavnog projekta faza saobraćaja.

OBRADIO:

Načelnik u Odjeljenju za
izdavanje dozvola i saglasnosti:
Radojca Poleksić, dipl.ing.građ.

P. Poleksić

DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

DIREKTOR;

Radomir Vuksanović





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

Број: 02-13-341-Up I-593/ 25
За: Министарство просторног планирања,
urbanizma i државне имовине
Подгорица

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

17.10.2025	
Opis:	Uradni broj:
06-333/25-9696/7	

14.10.2025.

Sekretariјat за komunalne djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 469/1 K.O. Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 76/25), na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25) 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), člana 15 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), člana 8 stav 10 i člana 49 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji br. D9 koju čini kat.parc. 469/1 K.O. Topla u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ 76/25)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 469/1 K.O. Topla, čini magistralni put M1 Herceg Novi -Kotor, dionica kroz Igalo, te opštinski put- gradska Ulica Janka Beka, zemljište označeno kao kat.parc. 2586/1 K.O. Topla. Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa magistralnog puta, kao i sa navedene gradske ulice.

1.2. Planirano stanje

Lokacija br. D9 koju čini kat.parc. 469/1 K.O. Topla koja je istovremeno i urbanistička parcela u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi, planirana je za izgradnju objekta mješovite namjene – MN.

Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je sa opštinskog puta- Ulice Janka Beka , zemljište označeno kao kat.parc. 2586/1 K.O. Topla, preko dvokrake novoplanirane ulivne saobraćajnice, označene kao 1 i 2 (skica 1 -prilog saobraćaj, regulacija) .

Drugi priključak – izlivnu saobraćajnicu sa lokacije na magistralni put projektovati u skladu sa planiranim saobraćajnim rješenjem označenim br. 3 .

Glavni projekat obavezno dostaviti na saglasnost Upravi za saobraćaj Podgorica koja je nadležna za izdavanje odobrenja za priključak na magistralni (državni) put.

- **Pravila regulacije**

- Postojeća katastarska parcela, ujedno je i urbanistička parcela.

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

- Regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele i definisana je koordinatama od 1-56 (na skici 1) . Građevinska linija je udaljena 5,5 m od regulacione linije – prikazana u skici 1 , definisana je koordinatama od 1-36.

Pravila nivelacije

-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:**

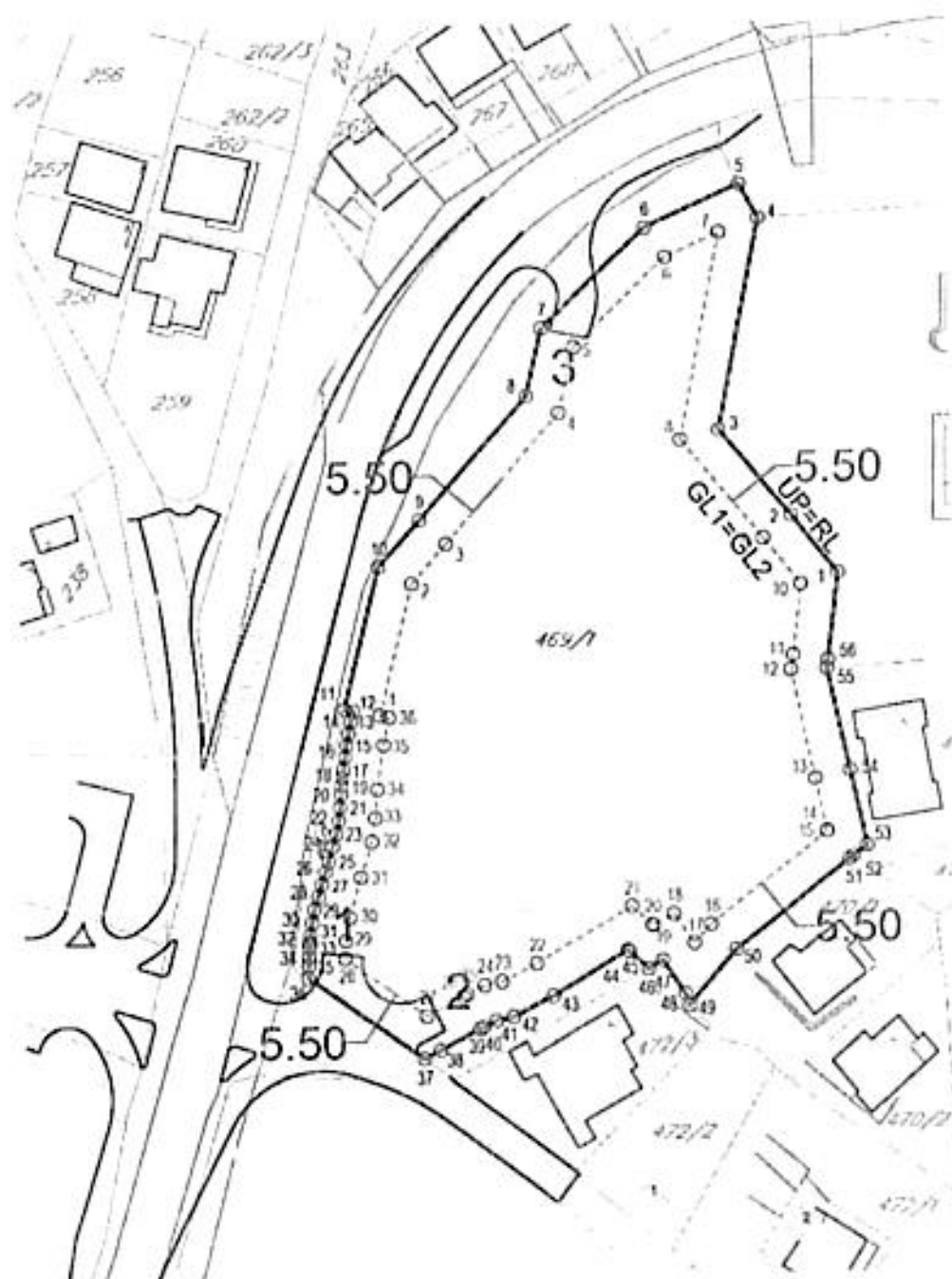
Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Tržni centar	1 PM/ 55 m2 BRGP
Turizam	10 PM / 1000 m2 (lokalno 5-20 PGM)
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

-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenat 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 prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

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

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



skica 1- saobraćajno rješenje, regulacija

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković

SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl.ing.



Vasilije Seferović

13.10.2025

Broj: 30-20-05-4703/1
Od: 09.10.2025. godine

Drž. jed.	Dr. za št.	Prost. zna.	Prilog

06-333/25-9696/5

Obrazac broj 2

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

(ime i prezime/Naziv podnosioca zahtjeva)

**IV Proleterske 19
Podgorica**

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-1212211 od 10.06.2024 u postupku rješavanja po zahtjevu (06-333/25-9696/9) za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije br. 30-20-05-4703 od 26.09.2025. g., podnjet od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u ime investitora Katunjanin doo,DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

**ZAHTEJEV
za dopunu**

Uvidom u Vaš zahtjev š br. 30-20-05-4703 od 26.09.2025. godine, utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije objekata na katastarskoj parceli 469/1 ko Topla.

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

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

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

Na predmetnoj parceli je predviđena izgradnja nove trafostanice i prilikom izrade projekta potrebno je planirati na stalno dostupnoj lokaciji.

Na parceli, prema evidenciji Cedis-a nema visokonaponskih niti primarnih niskonaponskih kablova iz naše nadležnosti.

Prilog: Situacija terena

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

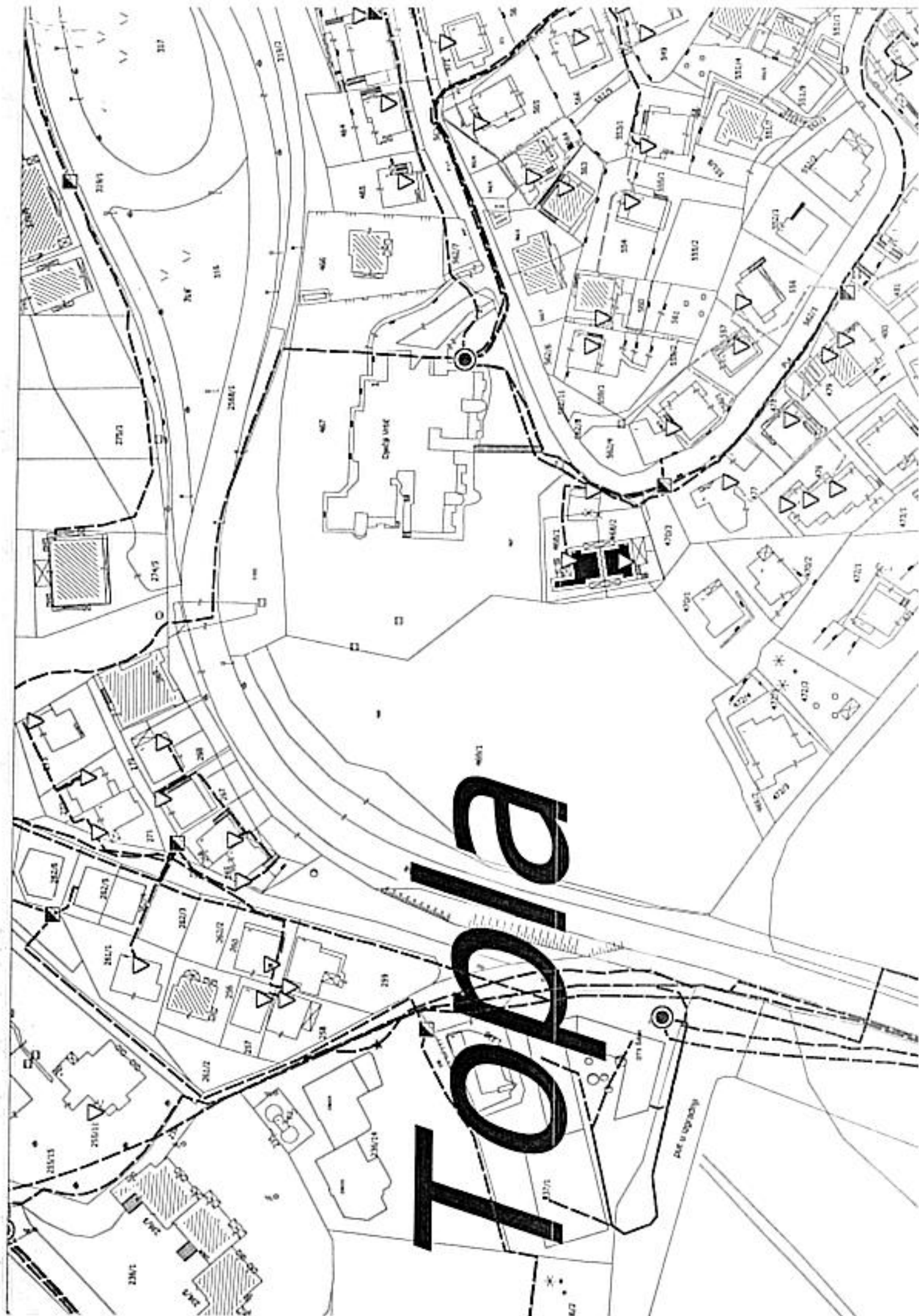


/Ošanka Samardžić, dipl.el.ing./

Dostaviti:

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







Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Iovana Tomasevića 15,

21000 Podgorica

tel: 020 260 1000

vanredne.mup@mup.gov.me

www.mup.gov.me

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 13-UP1-236/25-21104/2

Prisijeno: 06. 11. 2025				
Drg. jed.	2024.02.21.04	Način: broj	Preko:	Uradak:
06-333/25		9696/8		

Podgorica, 09.10.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
OF. DOŠLJICA

Uvaženi,

Sudimo Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-9696/8 od 17.10.2025. godine dostavljenom na ministarstvo, pod brojem: 13-UP1-236/25-21104/2 dana: 09.10.2025. godine, kojim zahtjeva: "Izgradnja i dopuna NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene (MN), na lokaciji D9, koja čini katastarska parcela broj: 469/1 K.O. Topla, u zahvatu izmjenjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 76/25) u Herceg Novom, po podnositelju zahtjeva "KATUNJANIN" d.o.o. iz Herceg Novog, Broj: 13-UP1-236/25-21104/2 od 09.10.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR
Goran Samardžić



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Broj: 13-UP1-236/25-21104/2

Adresa: Jovana Jovanovića 146

81000, Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 161 251

fax: +382 20 161 252

www.mup.gov.me

www.mup.gov.me

Podgorica, 09.10.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-9696/6 od 17.09.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-21104/1 dana: 02.10.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Načrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene (MN), na lokaciji D9, koju čini katastarska parcela broj: 469/1 K.O. Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 76/25) u Herceg Novom, po podnosiocu zahtjeva "KATUNJANIN" d.o.o. iz Herceg Novog. Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 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. 56/2014, 20/2015 i 37/17), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

- U dostavljenom NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, nisu definisane mjere zaštite od požara i eksplozija, shodno čemu smatramo da je neophodno definisati sljedeće:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko se u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar") Opasnih materija (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i drugim medijima (u sušave pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i dr.), izraditi - Glavni projekat - Elaboraat zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 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 Načrtu urbanističko-tehničkih uslova) - Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ", br. 27/71), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), 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 zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablofskim vodovima nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i (ostali tehnički propisi - standardima koji definišu oblast zaštite od požara, u čijem posebnom prilogu - grafičkom dijelu koliko je potrebno obraditi zone opasnosti i bezbjednosna nastojanja sa mjerama zaštite od požara, kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Načrta "visoki objekat" - kojim se podrazumjeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih lestava, obavezno je projektovati, eksplicitno, tehničke dokumentacije prilaz objekta i "Platoo za intervencije vatrogasna vozila" na stranic objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvek mogući samo vožnjom unapred.

Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bešlić



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Ministarstvo prostornog
urbanizma i državne imovine
20.02.2026
06-333/25-9696/10

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Broj: UP/I-05-940/2025-4

17.02.2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-9696/7 od 17.09.2025. godine, dostavljenog 24.09.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-940/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na katastarskoj parceli 469/1, KO Topla, Opština Herceg Novi, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za građenje objekta na katastarskoj parceli 469/1, KO Topla, Opština Herceg Novi

I

1. Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita, spratnosti do četiri nadzemne etaže, umjesto jednog koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu prostornu matricu;
2. Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na 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 moguće 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. Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.
5. Poželjna je upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju široke vizure na okruženje duž cijele godine.
6. 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 tradicionalnih rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije;
7. U završnoj obradi fasade koristiti boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane boje, kamena, siva i sl...), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;

8. Na slobodnim površinama parcele, prema moru, predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja.

II

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

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

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

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-9696/7 od 17.09.2025. godine, dostavljenog 24.09.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-940/2025-1 za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na katastarskoj parceli 469/1, KO Topla, Opština Herceg Novi, nakon sprovedenog ispitnog postupka, broj UP-05-940/2025-3 dana 12.11.2025 godine, na koji se stranka nije izjasnila i nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Shodno Nacrtu Urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je izgraditi objekat mješovite namjene, maksimalne spratnosti 8 nadzemnih etaža, i maksimalnih kapaciteta izgrađenosti 2.2 na lokaciji površine 6923 m², odnosno maksimalne BRGP 15.203,60m².
- Predmetna lokacija se nalazi u zapadnom dijelu katastarske opštine Topla, ispod magistralnog puta iznad naselja Igalo, i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Neposredno okruženje predmetne lokacije čine savremeni objekti različitih gabarita i arhitektonskih izraza.
- Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni prirodnog pejzaža (mapa 6) i zoni proširenja savremene izgradnje (mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mjere:

PREPORUKE VII - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA

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

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

nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila Izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).

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

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

- U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naslijeđa, 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 snalažanje 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 uobličenih 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 pejzažom istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).
- Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih koloski i pješačkih pravaca).
- U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu 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, punističkim 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).
- Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport bijele, Eksport bijele II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalo itd.) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na izvornim rješenjima i materijalizaciji, nagašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (Izv. 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 resort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetne važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrijednosti 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 Njogoševe 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 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 zasnivaju na savremenom pristupu.**
- **Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.**
- **Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju široke vizure na okruženje duž cijele godine.**
- **Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta.**

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, za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koja se sastoji od kat.parc. br. 469/1 KO Topla, Herceg Novi, u zahvatu ID PUP OHN, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

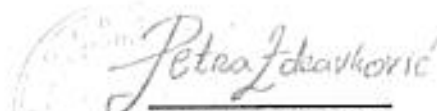
Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Rezultati ispitnog postupka dostavljeni su strankama. Stranke u zakonskom roku nisu izjasnile. Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Obradila:

Sofija Hajrizaj, arhitekta


Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta