



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-11318/7

Podgorica, 09.03.2026. godine

Marjanović Aleksandar

BEOGRAD
Strahinjića Bana 21/19

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-11318/7 od 09.03.2026. g. za građenje objekta hotela 4* na lokaciji katastarske parcele br.1694/2 KO Bijela, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (Službeni list Crne Gore*, br. 076/25), Opština Herceg Novi.

Dostavljeno:

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



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

Verifikovala:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-11318/7 Podgorica, 09.03.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i podnietog zahtjeva Marjanović Aleksandra iz Beograda izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta hotela 4* na lokaciji katastarske parcele br.1694/2 KO Bijela, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (Službeni list Crne Gore", br. 076/25), Opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Marjanović Aleksandar iz Beograda
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi konstatovano sljedeće. U Listu nepokretnosti 1404–Prepis, Područna jedinica Herceg Novi, je evidentirano: -katastarska parcela br. 1694/2 KO Bijela je šume 1.klase površine 422m²; Na vertikalnom i kosom Orto foto snimku Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, evidentirana je temeljna ploča na predmetnoj lokaciji. Za rušenje objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25).	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu "Planirana namjena prostora" katastarska parcela br. 1694/2 KO Bijela se nalazi na površinama naselja. Prema grafičkom prilogu "Planirano stanje korišćenje prostora"–Karakteristike urbaniteta, predmetna lokacija je većim dijelom u periurbanom području. Površine naselja („N“) obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namjenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, turizam, infrastrukturu	

	i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredjeljene za izgradnju) ali su u funkciji građevinskog područja. Na površinama "naselja" (N), u skladu sa investicionom zainteresovanošću, takođe je moguća izgradnja turističkih objekata različitih kategorija. Hoteli (T1) unutar izrađenih naselja urbanog i periurbanog karaktera, koji nisu lokacijski određeni, a nalaze se u okviru zone "N", kao i u mješovitoj namjeni, centralnim djelatnostima i stambenim namjena u okviru GUR-ova i detaljnijih razrada, mogu da se grade primjenjujući urbanističke parametre $Iz=0,5$ i $li=2,0$, max spratnosti prema broju smještajnih jedinica, pri čemu je neophodno obratiti posebnu pažnju na integraciju budućeg objekta u ambijetalnomorfološke karakteristike užeg i šireg okruženja, kao i ispoštovati uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja).
7.2.	Pravila parcelacije
	Katastarska parcela br.1694/2 KO Bijela nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi. Predmetna lokacija za građenje 1694/2 KO Bijela je površine 422m² Uslovi za formiranje urbanističke parcele Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko: a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata. Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.) Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovladavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela, ali i u zavisnosti od značaja objekta a, što se tiče oblikovanja - od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana. Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su: • Regulaciona linija; • Građevinska linija; • Vertikalni gabarit (visinska regulacija); • Nivelacija. 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 osovinu saobraćajnice, a u posebnim okolnostima i na drugi način.

Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat. Ukoliko to „slika grada“ zahtijeva građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi. Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije. Zavisno od „slike grada“ mogu definisati sve tri navedene građevinske linije, a obavezno se prikazuje građevinska linija GL 1 grafički ili numerički ili integralno.

• Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

Ukoliko „slikom grada“ nije drugačije određeno, za novogradnju, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev ako je R.L. osovina saobraćajnice, kada je udaljenost minimum 9,0m). Predlaže se projektantu da, gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m; Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m ukoliko na susjednoj parceli nema, ili se ne planira objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost. Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih. Udaljenost od bočnih granica parcele može biti i manja od navedenih pravila ukoliko to vlasnici jedan drugom dozvole.

• Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću ili maksimalnom dozvoljenom visinom objekta a gdje je to moguće i jednim i drugim parametrom. Prilikom interpolacije objekata, poželjno je propisati i dodatni parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta (opisno ili numerički).

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

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne** (podrum) i **nadzemne** (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje). U strukturi etaža, podrum i suteran mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta. Unutar svake etaže može postojati galerija koja pripada toj etaži ako ne pokriva više od polovine površine etaže. Ako galerija pokriva više od polovine površine etaže, tretira se kao posebna etaža. „Mansarda“ je sinonim za potkrovlje kao stambeni prostor, a tavan je nestambeni prostor i ne računa se kao etaža. Gabarit podruma može izlaziti iznad kote uređenog terena uz glavnu fasadu do max 1,0 m.

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

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i određuje se prema postojećim susjednim objektima ili prema „slici grada“. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara. Takođe je dozvoljeno projektovanje i prostorija za izlaz na ravan (prohodan) krov sa potrebnim sadržajima za korišćenje krova.

	Objekti na terenu u nagibu: Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini. Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima (ako je planom iskazana). • Nivelacija Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena. Preporučuje se da se nivelacija u okviru uređenja terena vrši terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 3,00m, a preporučene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćajnica. • Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti (Iz) i Indeks izgrađenosti (li), te posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.). Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožava osunčanost susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu. Na nagnutim terenima, ako ne postoji objekat na gornjoj parceli, objekat na donjoj parceli se projektuje u okviru površine građenja oivičene građevinskim linijama. Ako se, na parceli, iznad parcele na kojoj se projektuje objekat, nalazi postojeći objekat, onda odstojanje donjeg objekta mora biti toliko da 22. Decembra u podne, sjenka donjeg objekta ne pokriva prozore najniže stambene etaže gornjeg objekta, što se mora prikazati u idejnom rješenju i odobriti od strane glavnog gradskog arhitekta. Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda sa gornje strane. <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18), Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata(Sl. list Crne Gore, broj 053/25). - Pravilnik 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. Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018). Procedura izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA 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 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list

	RCG*, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). 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 3/23) - 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) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog intenziteta 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 na radu 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 („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3374/2 od 28.10.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene su: sportsko rekreativne površine, <u>površine u turizmu (uz hotele i turističke komplekse, kampove, objekte nautičkog turizma, zdravstvenog turizma, odmarališta i hostela, planinarskih i lovačkih domova),</u> površine uz obrazovne ustanove i zdravstvene objekte, specijalizovani parkovi (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi) i drugi. Za sve lokacije/urb.parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje; - popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. - ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtanu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona). - odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili

	zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010). Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije građenje turističkog objekta hotela na kat.parc.1694/2 KO Bijela u zahvatu Izmjena I dopuna PUP-a Opštine Herceg Novi, broj UP-05-1120/2025-3 od 27.02.2026.g. izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, Područna jedinica Kotor.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) .
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
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Akt Projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Herceg Novi Broj: 02-3605/25 od 04.11.2025. godine.

17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti koljski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-11863/2 od 03.11.2025.godine izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore
17.4.	Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Sl.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-o.p.“ broj 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.
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) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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	k.p. 1694/2 KO Bijela																				
	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	422m ²																				
	Indeks zauzetosti (max)	0.5																				
	Indeks izgrađenosti (max)	2.0																				
	BRGP	844m ²																				
	Maksimalna spratnost objekata	do P+4																				
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila																						
Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (odnosno ukoliko područje nije razrađeno detaljnim planovima katastarska parcela se smatra urbanističkom), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10) Izvan područja GUR-ova, koji čine sastavni dio ovog plana, važe sljedeći parametri.																						
Izvan područja GUR-ova, koji čine sastavni dio ovog plana, važe sljedeći parametri.																						
<table><tr><th>Osnovne grupe gradskih sadržaja</th><th>min br. park. mjesta</th></tr><tr><td>stanovanje (na 1000 m² BRGP)</td><td>15 pm</td></tr><tr><td>proizvodnja (na 1000 m² BRGP)</td><td>18 pm</td></tr><tr><td>fakulteti (na 1000 m² BRGP)</td><td>25 pm</td></tr><tr><td>poslovanje (na 1000 m² BRGP)</td><td>30 pm</td></tr><tr><td>trgovina (na 1000 m² BRGP)</td><td>65 pm</td></tr><tr><td>hoteli (na 1000 m² BRGP)</td><td>15 pm</td></tr><tr><td>restorani (na 1000 m² BRGP)</td><td>150 pm</td></tr><tr><td>za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)</td><td>25 pm</td></tr><tr><td>ostali sadržaji</td><td>prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima</td></tr></table>			Osnovne grupe gradskih sadržaja	min br. park. mjesta	stanovanje (na 1000 m ² BRGP)	15 pm	proizvodnja (na 1000 m ² BRGP)	18 pm	fakulteti (na 1000 m ² BRGP)	25 pm	poslovanje (na 1000 m ² BRGP)	30 pm	trgovina (na 1000 m ² BRGP)	65 pm	hoteli (na 1000 m ² BRGP)	15 pm	restorani (na 1000 m ² BRGP)	150 pm	za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25 pm	ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima
Osnovne grupe gradskih sadržaja	min br. park. mjesta																					
stanovanje (na 1000 m ² BRGP)	15 pm																					
proizvodnja (na 1000 m ² BRGP)	18 pm																					
fakulteti (na 1000 m ² BRGP)	25 pm																					
poslovanje (na 1000 m ² BRGP)	30 pm																					
trgovina (na 1000 m ² BRGP)	65 pm																					
hoteli (na 1000 m ² BRGP)	15 pm																					
restorani (na 1000 m ² BRGP)	150 pm																					
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25 pm																					
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima																					
Tabela 7.5. Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja																						
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja																						
Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:																						
- krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima.																						
U zaštićenim jezgima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti dužom stranom objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama.																						

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. Viđenice - belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju, taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni.

- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). - Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; - Oprezna primjena lukova, pogotovo ravni luk i plitki segmentni luk;

- **spoljni otvori:** u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;

- **spoljna stolarija:** preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima tamno zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;

- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustara) .

- **krovni pokrivač za kose krovove:** kupa kanalica, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;

- **istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);

- **krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;

- **oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, betonski od betona sa bijelim cementom, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

IZGLED OBJEKTA

Za ovaj uslov ne postoje stroga pravila da se ne bi sprečavala kreativnost projekatana. U tekstu plana date su smjernice zasnovane na težnji da se novi objekti uklope u ambijent. U izgrađenoj sredini, novi objekat treba da se svojim arhitektonskim izrazom uklopi uambijent poštujući formiranu sliku grada. U slobodnoj prirodi, objekat treba da se uklopi u okolinu poštujući prirodnu okolinu i arhitektonsku tradiciju.

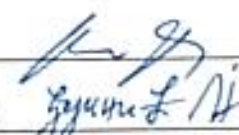
Opšti uslovi za uređenje parcele

Potporni i ogradni zidovi: - teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata; - dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;

- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini.

Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, ograde sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije; - Ograde parcela, na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

	Otvoreni bazeni: Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. Ostali objekti uređenja terena: Nastrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu. Parterno uređenje terena: - nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica; U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti - Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetska 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 efikasni električni uređaji (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvijetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvijetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“. - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetski efikasnog, 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 energetska 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	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavičević  
	PRILOZI	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-3374/2 od 28.10.2025.godine; Akt Projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Herceg Novi Broj: 02-3605/25 od 04.11.2025. godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije građenje turističkog objekta hotela na kat.parc.1694/2 KO Bijela u zahvatu Izmjena I dopuna PUP-a Opštine Herceg Novi, broj UP-05-1120/2025-3 od 27.02.2026.g. izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore,Područna jedinica Kotor; Saobraćajno-tehnički uslovi broj 04-11863/2 od 03.11.2025.godine izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1145/2025/1
Herceg Novi, 08. 12. 2025. godine

Primljeno: 11. 12. 2025				
Org. jed.	Pos. broj	Područje	Broj	Vrijednost
06-333	/25	-	11318/5	

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE**

IV proleterske brigade br. 19
Podgorica

Poštovani, u vezi sa Vašim zahtjevom broj 06-333/25-11318/5 dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarsku parcelu 1694/2 K.O. Bijela, Opština Herceg Novi.

Samostalni referent
Vojislav Žarić

V. Žarić



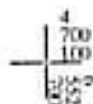
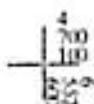
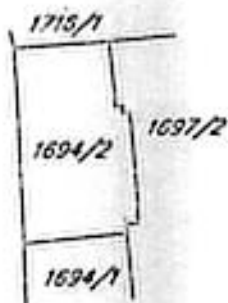
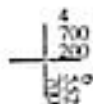
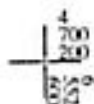
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: HERCEGOVA
Broj: 1145/2025
Datum: 05.12.2025.



KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000

Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 12
Parcela: 1694/2



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrasci:

Ovlašćenik
Društvo lic:

V. Jarić

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-19390/2025

Datum: 05.12.2025

KO: BIJELA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1404 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1694	2		12 33 0	03/04/2019	GRABI	Šume 1. klase POKLON		422	1,10
								422	1,10

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2711978183485	MARIANOVIĆ ALEKSANDAR NEDJJE MEKIĆA 7-ŠRKOVIĆI REPUBLIKA SRPSKA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1694	2			1	Šume 1. klase	11.02/2003	Pravo navođenja vode PREKO KOJIH PROTJEČE POTOK BEZ KATASTARSKIH OZNAKA U KORIST KAT.PAR.1693 I 1694 K.O.BUELA.
1694	2			2	Šume 1. klase	03/04/2019 12:22	Dobivno plodouživanje I ZABRANA OTUĐENJA I OPTERECENJA BEZ PISANE SAGLE.MARIANOVIĆ MILANA SA JMBG 2105932183498 I MARIANOVIĆ MIRE SA JMBG 2608956188488.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

20

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3374/1

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 30-10-2025			
Opis:	Adresa:	Podjela:	Prilog:
06-333/25-11318/2			

Podgorica, 28.10.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3374/1 od 22.10.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-11318/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta hotela 4* na lokaciji katastarske parcele br.1694/2 KO Bijela, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br.076/25), opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Aleksandru Marjanoviću iz Beograda, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Broj 04-11863/2
Podgorica, 03.11.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

OBJEKAT: Izgradnja hotela 4* na kat parceli 1694/2 KO Bijela opštine Herceg Novi

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-11318/4 od 16.10.2025.godine, a za potrebe Marjanović Aleksandar, zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-11863/1 od 22.10.2025.godine, a radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela 4* na kat parceli 1694/2 KO Bijela u zahvatu izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („SL.list“ br.19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 i 79 Zakona o putevima („SL.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije

Opšti saobraćajno- tehnički uslovi

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarske parcele i putne parcele.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najstureniji dio objekta) i definiše se na ne manje od 5m od regulacione linije prema magistralnom putu M-1.

Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Posebno saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara i ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta (priključka na državni put), očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena itd.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu.
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekta) i u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču državni put. Parking prostor obezbijediti unutar katastarske parcele.
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći putni objekti i oprema.

Prije izrade Glavnog projekta rekonstrukcije, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uradiš geodetsku podlogu u R=1000/500 (250), te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

Projektu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaj – urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostavi Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti

Obradili:

Radovića Poleksić, dipl.ing.građ.

P. Poleksić
mr. Aleksandar Janković, dipl.ing.saobr.

DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi





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

ViK Broj: 02-3605/25

20.11.2025

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,

Datum: 04.11.2025.

Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	11	318/4

URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade br. 19

Podnosilac zahtjeva: MARJANOVIĆ ALEKSANDAR

ODGOVOR NA ZAHITJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3605/25 od 23.10.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta - hotela 4* na lokaciji katastarske parcele broj 1694/2 k.o. Bijela, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-11318/3 od 16.10.2025.god., konstatuje se:

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

Napomena:

Preko predmetne parcele položen je fekalni kolektor PVC DN 200 mm. Investitor je dužan isti izmjestiti ivicom parcele.

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

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje

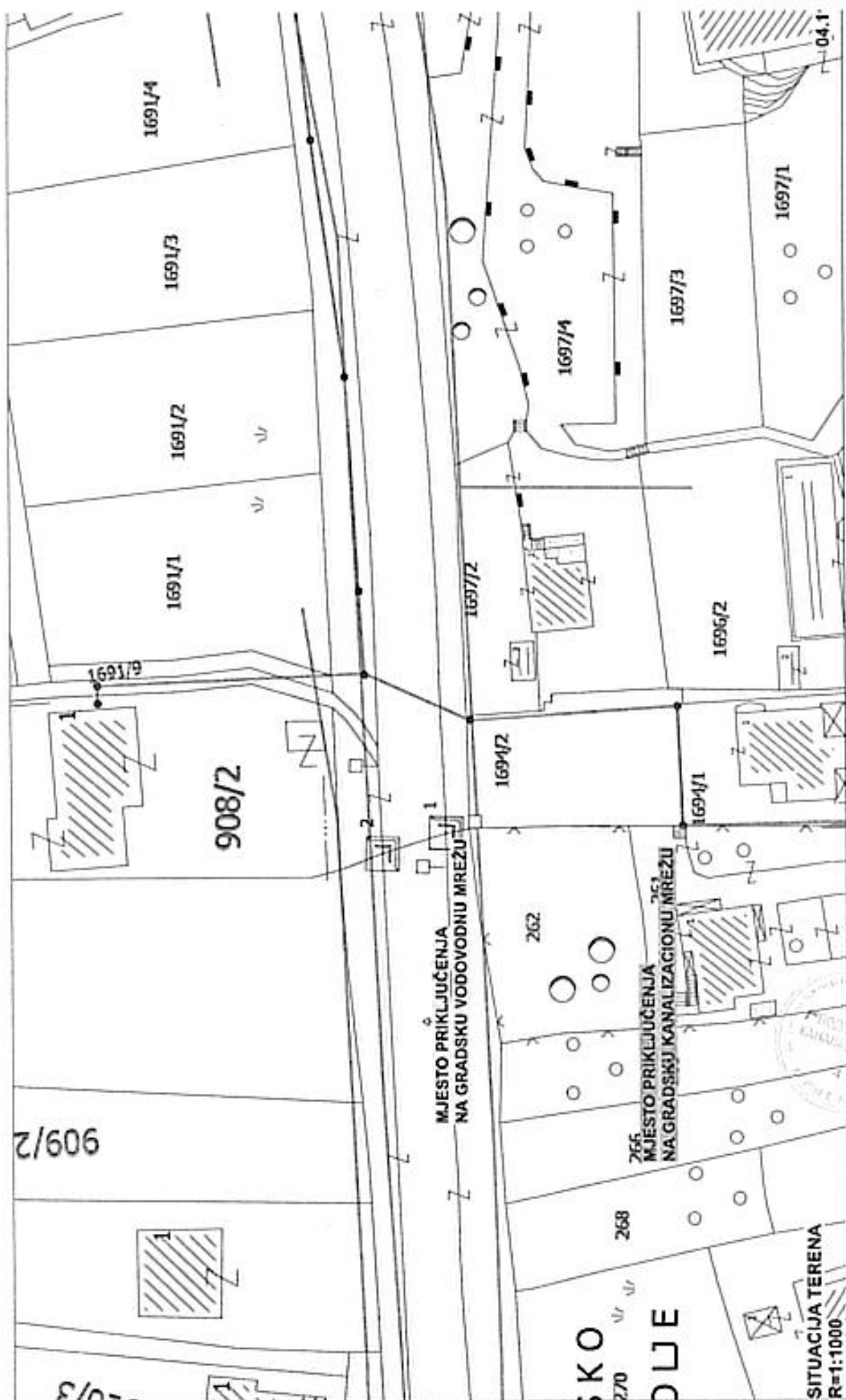
Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

VD Izvršni direktor

Zoran Bijelić



SITUACIJA TERENA
R=1:1000

KO
270
DUE

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU KANALIZACIONU MREŽU

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU VODOVODNU MREŽU

908/2

909/2

1691/4

1691/3

1691/2

1691/1

1691/9

1697/4

1697/3

1697/1

1697/2

1694/2

1696/2

1694/1

262

268

266

0.4m



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

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

Službenica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 02.03.2026				
Opština	Opština	Opština	Opština	Opština
06	333/25	11318	6	

Br. UP-05-1120/2025-3

27.02.2026.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-11318/6 od 16.10.2025. godine, dostavljenog 24.10.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1120/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta hotela 4 *, u zoni N-naselja, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), Izmjena i dopuna GUPa OHN u zoni Bijela («Sl.list CG-opštinski propisi» broj 07/09), na UP koja odgovara kat. par. broj 1694/2 KO Bijela, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a 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 potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta hotela, u zoni N-naselja, na kat. par. broj 1694/2 KO Bijela, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi, ID GUPa OHN u zoni Bijela

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti još uvijek očuvanog prirodnog pejzaža. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Novu gradnju predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje obliku i nagibu parcele. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa nasljeđenim volumenom okolnih objekata, okolnim prostorom, prirodnim ambijentom i izduženim pravougaonim oblikom parcele;
3. Na lokaciji položaj objekta odrediti tako da se zadovolje propisane udaljenosti u odnosu na pristupnu ulicu i susjedne parcele, odnosno u odnosu na prirodno okruženje i postojeće susjedne objekte. Potrebno je zadržati visoko rastinje uz magistralnu saobraćajnicu, izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbijediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom, odnosno objekat uklopiti u kulturni pejzaž i okolni ambijent postojećih objekata;

4. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na arhitektonskim karakteristikama tradicionalnih objekata. Navedeno ne treba primijeniti putem kopiranja, već studijskim postupkom transponovanja, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivnih formi. Prilikom oblikovanja otvorene površine rješavati sa dubokim lođama, a ne konzolnim balkonima, naročito ne duž cijele fasade. Objekte završiti ravnim ili dvovodnim krovom pokriven kanalicom ili crijepom;
5. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasiatih i tamnih tonova (boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja, a na otvorima postaviti škura.;
6. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja. Očuvati ambijentalne karakteristike predmetne parcele.

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-11318/6 od 16.10.2025. godine, dostavljenog 24.10.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1120/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta hotela 4*, u zoni N-naselja, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi, Izmjena i dopuna GUPa OHN u zoni Bijela, na UP koja odgovara kat. par. broj 1694/2 KO Bijela, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u krajnjem zapadnom dijelu KO Bijela, na samoj granici sa KO Baošići, sa donje strane magistralne saobraćajnice, na cca 40 m od mora;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu ID PUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), - prilog br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“. U prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u zoni planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPPNOP i nacrtu PUP OHN). U neposrednoj blizini opisanog prostora nalaze se uglavnom stambeni i turistički objekti savremene gradnje različitih gabarita i spratnosti;

- Predmetna lokacija nalazi se u okviru planske jedinice „06-1“ naziva „Bijela - Grabi“, u zahvatu ID Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – GUP OHN u zoni Bijela. Prema Smjernicama za sprovođenje ID PUPa OHN definisano je da se direktno primjenjuju odredbe iz GURa;
- Nacrtom urbanističko – tehničkih uslova, od kat.par. 1694/2 KO Bijela formirana je urbanistička parcela površine 422 m², u zoni naselja, na kojoj se planira izgradnja hotela, sa max urb. parametrima Iz-0,5 i li-2,0 - BRGP 844 m², spratnosti do pet nadzemnih etaža.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



OBRADIVAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC: — VLADA CRNE GORE				
Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI				
Odgovorni Planar: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.					
Planar saradnik: Biljana Srgota, dipl. inž. arh.					
Dio planske dokumentacije: PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	Faza planske dokumentacije: PLAN				
Prilog: PLANIRANA NAMJENA PROSTORA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Odluka o izradi: "SLOG" 010/22 </td> <td style="width: 50%;"> Datum: jun 2025. </td> </tr> <tr> <td> Razmjera: 1:25 000 </td> <td> Broj priloga: 01 </td> </tr> </table>	Odluka o izradi: "SLOG" 010/22	Datum: jun 2025.	Razmjera: 1:25 000	Broj priloga: 01
Odluka o izradi: "SLOG" 010/22	Datum: jun 2025.				
Razmjera: 1:25 000	Broj priloga: 01				



-  Očuvani prirodni pejzaži unutar UNESCO zaštićenog područja
-  Očuvani prirodni pejzaži
-  Očuvani prirodni pejzaži od izuzetnog značaja za OUV
-  Očuvani prirodni pejzaži izuzetnih vrijednosti
-  Očuvani stari gradovi
-  Očuvane istorijske naselje
-  Očuvane istorijske ruralne cjeline
-  Očuvani kulturni pejzaži prirodnih naselja (mesta, terasasti dokovi, kultivacioni kraj)
-  Očuvani kulturni pejzaži ruralnih cjelina (vinske i maslinarske parcelacije, mesta, terasasti dokovi, kultivacioni i obradivni kraj)
-  Savremena izgradnja (neobila izlaski XI i XII vijeka pripadaju sa 2018. godine)
-  Najbolji arhitektonski izdaci
-  Turisti
-  Društveni i kulturni
-  Očuvani istorijski mostovi (crveni naslovna izdaci koje naseljavaju izdaci Hercegovine)
-  Očuvane istorijske naselja (danas poljodolje)
-  Savremena naselja
-  Najbolji naselja u prostoru
-  Najbolji naselja
-  Društvena prostora od izuzetne važnosti za OUV
-  Vizuelni i funkcionalni vješt

Izradio: BORIS GRIGOR DOO	Opština HERCEGOVA STUDIJU ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEGOVA
Izradio: boris grigor, dipl. inž. arh. konzervator	
IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PEJSAŽA - ZAŠTIĆENO STANJE	Mjerilo: 1:25 000 Datum: maj 2018.



Mlin Baošić

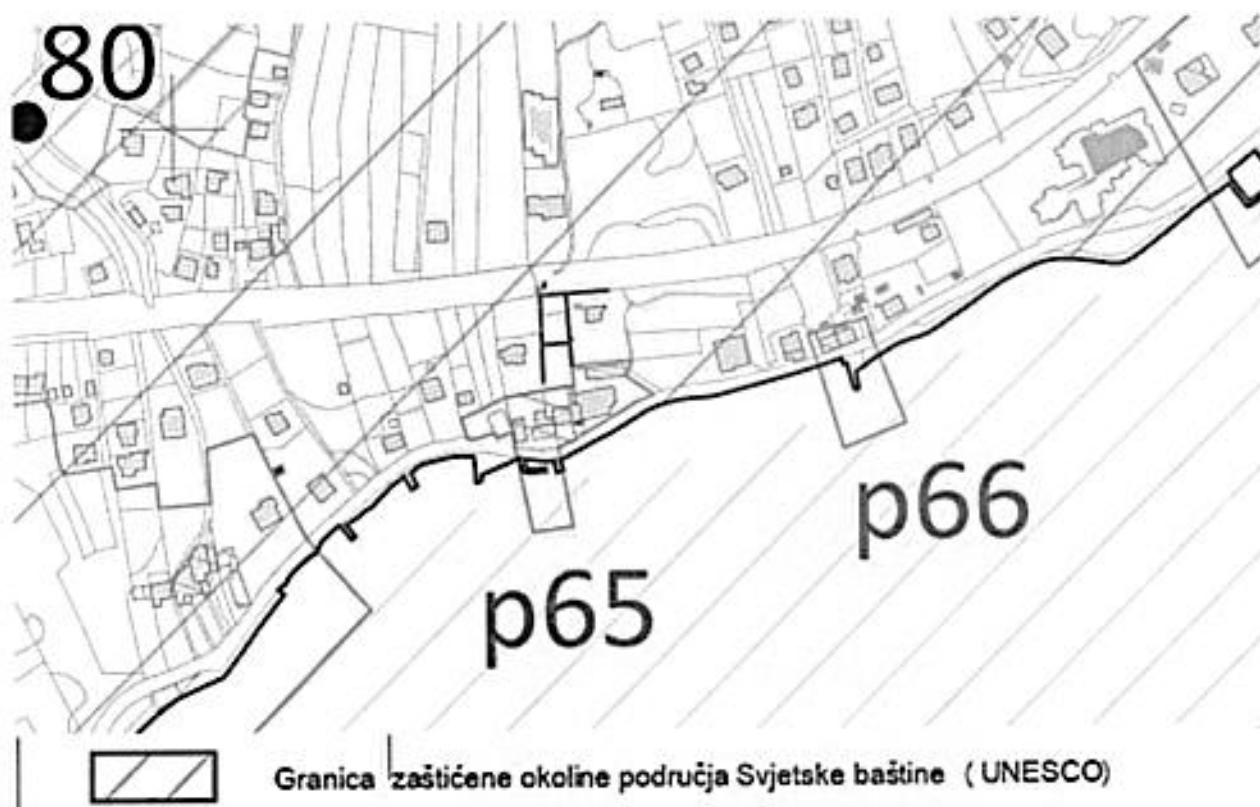


Izvorište vode Baošići-obala



Austrougarski put
Kumbor-Jošica

LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:	
	Tufane (tufane, štrk, štrk, štrk, štrk)
	Kasane
	Zona kulturnog kompleksa (Boka Kotorska - ulaz, Stari grad Španjola, Riva)
	Crkva u starijoj zgradi (kula, kula-kula, kula-kula)
	Istorijal kameni mostovi
	Istorijal infrastruktura (most, mostovi, most, most, most, most)
	Istorijal kameni mostovi preko kojih je prošao savremeni put (istorijal struktura očuvana u potpunosti, vidljiva sa jedne ili obje strane)
	Istorijal strukturalni objekti izvorišta vode i bunara
	Istorijal mostovi (pomenak)
	Istorijal željeznička infrastruktura (most, tunel)
	Istorijal željeznički most
	Istorijal putevi (do 1827)
	Istorijal putevi od izumiranja zračice (do 1827, mostovi očuvane auto mostovi)
	Austrougarski obalni put Kumbor-Jošica
	Austrougarski vjetrov put Vrbanj-Kitovska
	Napućena linija savremene magistrale (sa prijašnjim razvojem razvoja putovanja - izlazi)
	Savremena magistrale
	Rijeka i jezero
	Zona odnosa, Zona studenog odnosa
Projekat:	Projekat:
POSREDOVANJE DOG	OPŠTINA HERCEG NOVI
Projektant:	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
Projekat:	Projekat:
IDENTIFIKACIJA OČUVANE ISTORIJSKE INFRASTRUKTURE	Projekat:
Skala:	Skala:
1:25 000	08



OPŠTINA ĐOKIĆ GROUP DOO	NARUČILAC OPŠTINA HERCEG NOVI						
Obradiloč studije: Srdan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI						
Prilog: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT.KULT.VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	Format: - <table border="1"> <tr> <td data-bbox="770 1317 1082 1350">Odsjeka o izradi:</td> <td data-bbox="1082 1317 1412 1350">Datum:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="770 1350 1082 1404">mjerilo:</td> <td data-bbox="1082 1350 1412 1404">maja 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="770 1350 1082 1404">1:25 000</td> <td data-bbox="1082 1350 1412 1404">Brij priloga: 09</td> </tr> </table>	Odsjeka o izradi:	Datum:	mjerilo:	maja 2018	1:25 000	Brij priloga: 09
Odsjeka o izradi:	Datum:						
mjerilo:	maja 2018						
1:25 000	Brij priloga: 09						



Područja planiranih proširenja savremenih gradnje (na osnovu PPPNOP-a i PUP OHN-a)

PROJEKTOVALAC: ĐOKIĆ GROUP DOO	KLIENT: MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI						
Author: Srdan Marlović, architect, architect-conservator	STUDY OF THE CULTURAL PROPERTIES PROTECTION IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI						
Contribution / process phase: DEVELOPMENTAL PREASSURES IN THE CONTEXT OF CULTUAR PROPERTIES IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVOG	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Faza: -</td></tr> <tr> <td>Oduzeta o izradi: -</td><td>Datum: mart 2018</td></tr> <tr> <td>Skizirana: 1:25 000</td><td>Broj priloga: 10</td></tr> </table>	Faza: -		Oduzeta o izradi: -	Datum: mart 2018	Skizirana: 1:25 000	Broj priloga: 10
Faza: -							
Oduzeta o izradi: -	Datum: mart 2018						
Skizirana: 1:25 000	Broj priloga: 10						