



Broj: 06-333/25-10947/9

Podgorica, 12.03.2026. godine

VAVIĆ SLAVKO

HERCEG NOVI
Ustanička br.52

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-10947/9 od 12.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta/objekata, u okviru površina za hotel, apart hotel (T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 46 KO Kumbor i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele br. 45 KO Kumbor, u zahvatu plana Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 36/13), Opština Herceg Novi.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka


Verifikovala

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

Obradio

Ilija Rogać

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 06-333/25-10947/9 Podgorica, 12.03.2026. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>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 VAVIĆ SLAVKA iz Herceg Novog, izdaje:</p>		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	<p>za izgradnju novog objekta/objekata, u okviru površina za hotel, apart hotel (T1-l) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 46 KO Kumbor i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele br. 45 KO Kumbor, u zahvatu plana Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 36/13), Opština Herceg Novi.</p>		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>VAVIĆ SLAVKO iz Herceg Novog</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>		
	<p><i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 406 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na katastarskoj parceli 45 KO Kumbor, pašnjak 2.klase, površine 291 m² - na katastarskoj parceli 46 KO Kumbor, pašnjak 1.klase, površine 2811 m² <p><i>Planska dokumentacija</i> Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" u Herceg Novom.</p> <p>Prema grafičkim priložima broj "04. Ažurirana geodetska podloga", "05. Fizičke strukture- postojeće stanje" i „07. Plan intervencija" na predmetnoj lokaciji, nijesu evidentirani postojeći objekti.</p>		

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-10947/9 Podgorica, 12.03.2026. 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), 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 VAVIĆ SLAVKA iz Herceg Novog, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novog objekta/objekata, u okviru površina za hotel, apart hotel (T1-l) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 46 KO Kumbor i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele br. 45 KO Kumbor, u zahvatu plana Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi", br. 36/13), Opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	VAVIĆ SLAVKO iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 406 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none">- na katastarskoj parceli 45 KO Kumbor, pašnjak 2.klase, površine 291 m²- na katastarskoj parceli 46 KO Kumbor, pašnjak 1.klase, površine 2811 m² <i>Planska dokumentacija</i> Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kumbor" u Herceg Novom. Prema grafičkim prilogima broj "04. Ažurirana geodetska podloga", "05. Fizičke strukture- postojeće stanje" i „07. Plan intervencija" na predmetnoj lokaciji, nijesu evidentirani postojeći objekti.	

Prirodne karakteristike planskog područja:

Položaj naselja i odjencija

Kumbor je smješten u istočnom dijelu hercegnovske opštine, na udaljenosti od 6 km od Herceg Novog. Proteže se u smjeru sjeverozapad jugoistok u dužini od cca 2,3km, odnosno sjeveroistok jugozapad u širini od cca 0,5km, duž Jadranske magistrale i mora. Naselje ima jugozapadnu orijentaciju.

Položaj uz samu obalu, u Kumborskom tjesnacu koji povezuje Hercegnovski i Tivatski zaliv, očuvano prirodno okruženje, dobra saobraćajna povezanost sa okruženjem, kao i izoliranost od gradske buke doprinose značaju naselja, pogotovo u pogledu turističkog razvoja.

Klimatske karakteristike i uslovi mora

Bazen Hercegnovske zaliva je, od otvorene pučine, odvojen karbonatnim grebenom u Njivicama i poluostrvom Luštica sa vrhom Obostnik, visine 590 m. Iznad Sutorinske doline i Kuskog polja, uzdižu se grebeni Dobraštice sa vrhovima do 1570 m, a u zaleđu je masiv Orijena, sa vrhovima do 1850. Od kumbora do Kamenara, pruža se karbonatni greben, visine do 700 m.

Opšta karakteristika ovog bazena su veoma izraženi mikroklimatski uslovi, sa pojavom velikog procenta tišina (41% prosječno godišnje), visokim ljetnjim temperaturama (30° C), visokom srednjom godišnjom temperaturom (16° C), prosječnom dnevnom insolacijom od 7 sati i prosječnom godišnjom količinom vodenog taloga od 1990 mm. Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8 ° - 9° C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u augustu sa 24° - 25° C.

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

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

Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5/10. Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u augustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo sljedeći odnos prosječno godišnje vedrih 101,8 dana, a oblačnih 102,8 dana.

Insolacija

Trajanje osunčanosti se kreće oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 časova na dan, a decembar i januar najmanji, sa 3,1 časova na dan. Ovo je izuzetno važna fenološka i klimatološka pojava, koja utiče na vegetaciju, na stasavanje i dozrijevanje plodova i na povećanje kvaliteta i arome voća i povrća, a posebno mediteranskih kultura.

Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih vijenaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su

Crkvice poznate kao mjesto sa najviše padavina u Evropi. Broj dana sa padavinama većim od 1 mm, u hercegnovskoj opštini iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru, a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990 mm.

Vjetrovi

Opšta godišnja karakteristika je pojava velikog procenta tišina (41%), a tokom sezone kreće se od 35% zimi do 47% ljeti. Najučestaliji godišnji smjerovi su E-SE-NW, koji su zastupljeni sa po 10-12% dok su ostali manje učestalosti oko 5%.

Geološke osobine terena

Zastupljene su naslage vrlo promjenljivog litološkog sastava, a njihov strukturni položaj je intenzivno poremećen tektonskim pokretima.

Na ovom području su razvijeni raznovrsni sedimenti trijasa, jure, krede, tercijara i kvartarnih tvorevina, a dio terena prekriven je antropogenim naslagama.

Litostratigrafske jedinice se odlikuju različitim biostratigrafskim, falcijalnim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promjene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.

Hidrogeološke karakteristike

Za područje naselja Kumbor, prema litološkom sastavu, stupnju deformacija stijena na površini, kao i položaju izvora i ponora, izdvojene su četiri osnovne grupe stijena različitih hidrogeoloških osobina:

(a) dobro vodopropusne naslage pukotinske poroznosti,

(b) u cjelini vodonepropusne naslage,

(c) naslage promjenljive vodopropusnosti, relativno male debljine.

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

(a) podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene

(b) podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti

Morfometrija

Morfometrijska razvedenost terena, u direktnoj je zavisnosti od litostratigrafskog i strukturnog sklopa. Na predmetnom području su izdvojene su sve grupe nagiba od 0° - 30°, kao i > 30°. Naj strmiji djelovi padina (30°), vezani su za navučene kontakte između čvrstih karbonatnih stijena i flišnih naslaga i za područja uz rasjede unutar čvrstih karbonatnih stijena.

Stabilnost i nosivost terena

Stabilnost terena područja zahvata podijeljena je u tri kategorije:

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

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

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

	<p>Kao stabilni tereni, gdje se ne očekuje poremećaj stabilnosti, označena su područja izgrađena od čvrstih karbonatnih stijena, kao i ona područja, koja su blago nagnuta ili zaravnjena, koja su vrlo podobna, ukoliko se u obzir uzimaju elementi stabilnosti. Kao uslovno stabilni tereni, označena su područja izgrađena od čvrstih glinovitim stijena, s njihovim rastrošenim ili deponovanim pokrivačem, na kojima, u prirodnim uslovima, nisu registrovane pojave nestabilnosti.</p> <p>Promjene prirodnih uslova, na bilo koji način, mijenjaju hidrogeološke i, posredno, inženjersko – geološke osobine stijena i mogu izazvati pojave nestabilnosti. Ovo se, naročito, odnosi na terene pokrivene naslagama.</p> <p>Kao nestabilni tereni, gdje su registrovana klizišta ili plastične deformacije terena, klizanjem su, uglavnom, zahvaćene pokrivene naslage na čvrstim glinovitim stijenama (flišu).</p> <p>Nosivost terena</p> <p>(a) grupi stijena, nosivosti veće od 20 N/cm², pripadaju sve vezane ili čvrste stijene;</p> <p>(b) nosivost 12 – 20 N/cm², vezana je, uglavnom, za grupu poluvezanih naslaga, u čijem sastavu preovladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka; geološki, to su kvartne tvorevine, konsolidovan sipar, krečnjačke breče, konglomerati i dijelovi aluvijalnih naslaga;</p> <p>(c) nosivost 7 N/cm², zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa, u kojima su, u priobalnom dijelu, bile registrovane pojave likvifikacije;</p> <p>Sve ove vrijednosti date su načelno jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi od lokacije do lokacije, prilikom projektovanja objekata.</p>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Predmetna lokacija UP 41, koje se sastoji od dijela katastarske parcele br. 46 KO Kumbor, je shodno grafičkom prilogu "08. Planirana namjena površina" planirana za <u>turizam - hotele, apart hotele (T1-I)</u>. Takođe, predmetna lokacija koja se sastoji od katastarske parcele br. 45, KO Kumbor je, shodno pomenutom grafičkom prilogu, planirana za <u>turizam - ugostiteljske sadržaje (U)</u>.</p> <p>Turizam</p> <p>Jedan od ciljeva na kojima je zasnovan koncept prostorne organizacije za područje u zahvatu predmetnog plana je definisanje površina namjenjenih turističkim sadržajima.</p> <p>U funkciji turizma su planirana turistička naselja, apart hoteli, hotel, autokamp.</p> <p>Apart hoteli – T1-I, T1-II, T1-III, T1-V i T1-VI</p> <p>U zahvatu DUP-a Kumbor planira se izgradnja pet apart hotela. U grafičkom prilogu "08. Planirana namjena površina", lokacije sa ovim sadržajima su označene kao <u>T1-I, T1-II, T1-III, T1-V i T1-VI</u>. Pod apart hotelima se podrazumijevaju objekti za pružanje usluge smještaja, sa, po pravilu, najmanje 7 potpuno opremljenih i namještenih apartmana za turiste. Uz apart hotele se mogu graditi depadanse i turističke vile, namjenjene isključivo smještaju gostiju. Objekti su prostorno samostalne, a u funkcionalnom smislu predstavljaju jedinstvenu cjelinu. Depadans</p>

je građevinski samostalni dio hotela, u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu. „Vila“ je luksuzna kuća, visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Urbanistički pokazatelji za T1-1

Turizam **Hoteli, apart hoteli**

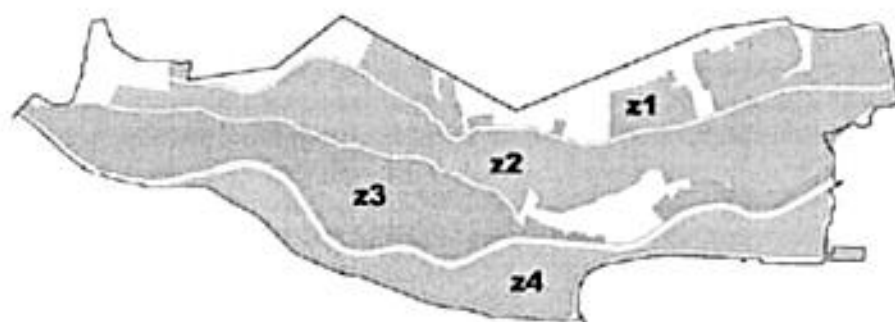
T1 - I	
Lokacija obuhvata urbanističku parcelu UP 41 (zona 3)	
Površina lokacije	2776 m ²
U okviru lokacije je planirana izgradnja apart hotela.	
Maksimalni indeks izgrađenosti	1.5
Spratnost	četiri nadzemne etaže
Maksimalna izgrađenost lokacije	4164 m ²
Broj ležaja	30

7.2. Pravila parcelacije

Predmetna lokacija **UP41**, shodno grafičkom prilogu "09. Plan parcelacije i regulacije" sastoji se od dijela katastarske parcele br. 46 KO Kumbor. Na pomenutom prilogu prikazane su granice i površine urbanističkih parcela. Kat.parcela 45 KO Kumbor ne nalazi se u građevinskom zemljištu ali je joj data namjena U (ugostiteljski sadržaji).

Granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 11 – Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela.

zona z3



Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela

	UP 41 (T1-I)	
	P = 2776 m²	
	BRGP-4164 m²	
	odgovara k. p. 46 KO Kumbor	
1.	y = 6548219.2782	x = 4700113.1148
2.	y = 6548228.4968	x = 4700112.2351

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

U grafičkom prilogu "09. Plan parcelacije i regulacije" grafički su definisane građevinske i regulacione linije, te njihova međusobna udaljenost. Građevinskom linijom je određena udaljenost objekta od regulacione linije, a ujedno određuje poziciju na kojoj se objekat mora graditi, odnosno pravac pružanja glavnog, uličnog pročelja objekta.

Objekti se, dakle, postavljaju na ili iza građevinskih linija datih u pomenutom grafičkom prilogu. Udaljenost objekata od regulacione linije i granica susjednih parcela je, takođe, prikazana na pomenutom grafičkom prilogu.

	<i>Građevinska linija</i>	
I	$y = 6548208.0936$	$x = 4700122.6353$
II	$y = 6548215.1592$	$x = 4700281.5314$

- Opšti uslovi uređenja prostora -

Bruto građevinska površina objekta (BGP)

- Obračun ukupne bruto građevinske površine objekata na građevinskoj parceli (BGP), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele (Kp), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele (Ki) usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.

- Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (Ki), ali i propisanog indeksa zauzetosti (Kp). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.

- U okviru građevinskih područja za razvoj naselja zauzetost urbanističke parcele i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veličinom.

- U okviru različitih režima korišćenja izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja planiraju se različiti indeksi izgrađenosti i različiti indeksi zauzetosti urbanističkih parcela, u skladu sa pojedinačnim ambijentom.

Visina

Ukupna visina objekta mjeri se vertikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova. Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta.

Etaže objekta su:

- podrum koji se skraćeno označava sa «Po»
- suteran koji se skraćeno označava sa «S»
- prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»
- sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P)
- potkrovlje može biti: nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suteranskih etaža se određuje prema nagibu terena na kojem se objekat gradi, prizemlje također može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

Suteran i podrum

Suteranom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suteran, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba >20.5°, dozvoljena je gradnja dva suterana.

Površina suteranske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Površina suteranske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjenagarazausuteranu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod podaprizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost i izgrađenosti.

Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

Potkrovlje i visina nazitka

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.

Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50 m potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu

namjenu. Visina nadzlitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Visina objekta

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta.

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m,
- za (P+2+Pk) 13,50m

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzlitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzlitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo.

– Apart hotel, T1-I –

(Lokacija obuhvata urbanistički parcelu UP41 zona 3)

- Maksimalni indeks izgrađenosti -1.5
- Maksimalni indeks pokrivenosti - 0.4
- Maksimalna spratnost – četiri nadzemne etaže
 - broj podrumskih etaža je neograničen suterena i podrumске etaže ne ulaze u obračun BRGP ukoliko su namjenjeni smještaju tehničkih prostorija i garažiranju vozila, a prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena
 - broj suterena zavisi od konfiguracije terena: na terenu nagiba 10° - 20° može se planirati jedna suterenska etaža – maksimalna spratnost S+P+3 ili S+P+2+Pk na terenu nagiba >20° mogu se planirati dvije suterenske etaže – maksimalna spratnost 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk

Garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 5 mjesta /100 m² površine.

Podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža.

Objekti se postavljaju na ili iza građevinskih linija datih u grafičkom prilogu br. 9 – Plan parcelacije i regulacije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju, osim pri rekonstrukciji starih kamenih zgrada kada se koriste isključivo tradicionalni materijali oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

Preporučuje se projektovanje objekata po principima energetske efikasnosti.

Izgradnja objekata se može realizovati u fazama, s tim da svaka faza treba da ima potpunu funkcionalnost i neophodan broj parking mjesta.

Rješenje o lokaciji sa UT uslovima se izdaje za kompleks u cjelini.

Udaljenost objekata od regulacione linije i granica susjednih parcela je prikazana na grafičkom prilogu br. 9 – Plan parcelacije i regulacije.

Neophodno je prije izgradnje objekta izvršiti geotehnička istraživanja terena i izraditi Elaborata o geotehničkim i seizmičkim uslovima kojim će se utvrditi mogućnost i opravdanost izgradnje.

Na grafičkom prilogu br. 8 – Planirana namjena površina, označena je lokacija U sa sadržajima kojima bi se upotpunila ponuda planiranog apart hotela na UP 41 (odgovara k.p. 46) u zaleđu, sa kojom je povezana podzemnim pješačkim prolazom ispod Jadranske magistrale. Na ovoj lokaciji se planira izgradnja ili postavljanje ugostiteljskog objekta (otvoreni ili zatvoreni šank, prodajni objekat tipa kioska i sl.) . Osim opštih uslova, u izgradnji ovog objekta uzeti u u obzir sljedeće parametre:

- Maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8
- Maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
- Maksimalna spratnost – S

Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju.

Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 53/25),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18),
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/18),
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG”, br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

	Procedure izrade tehničko-investicijske dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovesti u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA</p> <p>Kontrola i smanjenje rizika</p> <p>Zaštita od poplava zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektivama. Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka.</p> <p>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno.</p> <p>Zaštita rizika od požara i eksplozija obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja.</p> <p>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.</p> <p>Zaštita od seizmičkog rizika</p> <p>Seizmički hazard teritorije Crne Gore determinišu brojna autohtona seizmogeno žarišta, ali i veći broj uticajnih seizmogenih zona cijelog zapadnog dijela Balkana, posebno sa prostora jugoistočne Hrvatske, istočne Hercegovine,</p> <p>- 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.</p> <p>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.</p> <p>Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta</p> <p>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.</p>

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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

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

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

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

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.

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, 84/24);
- Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10 , 40/11, 59/11 i 52/16);
- Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19);
- Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).
- Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, broj 34/24).

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, 84/24);
- Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 80/05, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10 , 40/11, 59/11 i 52/16);
- Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19);
- Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);

	<p>•Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18);</p> <p>•Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).</p> <p>•Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, broj 34/24).</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3564/2 od 19.11.2025. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Predmetna lokacija UP41, je shodno grafičkom prilogu „25. Pejzažna arhitektura“ planirana za <u>zelenilo hotela i apar thotela (ZTH)</u>.</p> <p>Predmetna lokacija U, je shodno pomenutom grafičkom prilogu planirana za zelenilo <u>turističkih naselja (ZTN)</u> .</p> <p>Opšti uslovi za pejzažno uređenje</p> <p>Naselje Kumbor smješteno je uz morsku obalu u Bokokotorskom zalivu. Od nekadašnjeg naselja sa nekoliko kuća uz morsku obalu, danas je to već veliko naselje sa tendencijom daljeg širenja. Novonastali društvenoekonomski uslovi utiču na razvoj i izgradnju ovog naselja a time i na izgradnju novih zelenih površina svih kategorija (zelene površine javnog korištenja, zelene površine ograničenog korištenja i zelene površine specijalne namjene).</p> <p>Ideja vodilja za obnovu prirodne i kuturne baštine Kumbora mora biti podređena očuvanju vrijednosti cjeline, odnosa prema prirodnom okruženju i unapređenju stanja baštine u mjeri u kojoj će zaustaviti ne nepovoljni trendovi i skrenuti pažnja na oblike korišćenja, ...</p> <p>Planom se predviđa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - očuvanje i zaštita kulturnog pejzaža kao i očuvanje tradicionalnog načina uređenja slobodnih površina: terasasto oblikovanje, podzide od kamena - zaštita maslinjaka - uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih površina; - povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstveni sistem sa pejzažnim okruženjem; - usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina - maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanističko-arhitektonska rješenja - potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. <p>Zaštita kulturnog pejzaža i predjela</p> <p>Mjere za zaštitu predjela najprije se ogledaju u urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju objekata koji se odnose na stepen izgrađenosti, koeficijent korišćenja zemljišta uz ograničavanje spratnosti objekata. Zaštita pejzaža još obuhvata: racionalno korištenje već zauzetog prostora, zaštita mediteranske vegetacije,</p>

maslinjaka i šumskih kompleksa, očuvanje vrijednih grupa egzota uz šetališta i saobraćajnice, zabranu gradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu,...

Zaštita maslinjaka

Primorski kulturni pejzaž se ne može zamisliti bez stabala masline. Zaštita maslinjaka i pojedinačnih stabala masline je neophodnost ali i zakonska obaveza, jer na taj način zaštićujemo jednu od osnovnih karakteristika mediteranskog pejzaža.

Zakonom o maslinarstvu, (član 19) zabranjena je izgradnja stambenih i drugih objekata, kao i sječa maslinovih stabala, sadnica kao i njihovo oštećenje. Takođe, zakon je propisao i kaznene odredbe za sječu maslinovih stabala i izgradnju objekata u maslinjacima. Mjere zaštite bi se odnosile, osim zakonske regulative, i na inventarizaciju stabala masline, popis mikrolokaliteta i svakog pojedinačnog stabla sa svim njegovim karakteristikama (starost, visina, sorta,...).

Mjere zaštite maslinjaka i pojedinačnih stabala masline, bi se odnosile na:

- indentifikacija maslinjaka i svakog pojedinačnog stabala masline sa njihovom valorizacijom i kategorizacijom, izradom katastra
- izrada projekata revitalizacije, rekonstrukcije ili restauracije maslinjaka uz obaveznu upotrebu tradicionalnih materijala za izradu vrtno-arhitektonskih elemenata: kamen za podzide i popločavanje, oblutak (staze su bile izrađene od oblutaka u malteru)
- mogu biti dopuštene promjene u prostoru koje neće uticati na vitalnost i dekorativnost stabala a koje će biti u skladu sa namjenom prostora
- izgradnja objekata ne smije da ugrozi ili ošteti stabla
- prije otpočinjanja izgradnje zaštititi stabla od mogućih fizičkih i hemijskih oštećenja
- očuvanje stabala masline kao vrijednih hortikulturnih spomenika u istorijskom smislu.

Zelenilo turističko-ugostiteljskih objekata

Planirana izgradnja novih turističko-ugostiteljskih objekata nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake gdje god je to moguće. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.

Predlog bilnih vrsta

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i

	<p>estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.</p> <p>- Phoenix canariensis – kanarska datula - Trachcarpus excelsa – visoka žumara - Chamaerpos humilis - Cupressus sempervirens - čempres - Pinus pinea – pinija - Pinus maritima - Quercus ilex – česmna - Olea europaea - maslina - Laurus nobilis - lovorika - Ceratonia siliqua - rogač - Eucaliptus globulus - eukaliptus - Citrus bigaradia – gorka naranča - Pittosporum tobira – pitospor - Tamarix sp. – tamaris - Nerium oleander – oleander - Vitex agnus castus – konopljika - Arbutus unedo - maginja - Lagerstroemia indica – lagerstremija - Punica granatum – šipak, nar - Cammelia japonica - kamelija - Callistemon lanceolatus - kalistemon - Cordylina australis - kordilina - Yucca gloriosa - juka - Aucuba japonica - aukuba - Cistus sp. - bušini - Agava americana – agava - Cycas revoluta - Feijoa sellowiana</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>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.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>PREPORUKE X - ZONA IZUZETNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI (v. mapa 6)</p> <p>Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koji okružuju zaliv. Ova zona predstavlja prirodni pejzaž raznolikog karaktera, od sasvim stjenovitog (Ljuti krš, Dobraštica, Radoštak), preko brda pokrivenih niskom vegetacijom - makijom (Kobila, Oštra stijena, Luštica sa Obosnikom), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Prijevorska šuma, Vidov vrh, Kotobilje, Borići, Kolonija pinija na Luštici), do očuvane stjenovite obale sa specifičnim kraškim oblicima (Plava špilja) u višim zonama obrasli makijom (cjelokupna jugo-zapadna obala Luštice) i očuvanim prirodnim plažama (Dobreč, Dobra luka). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama. U ovoj zoni nalaze se ostaci historijskih naselja (Vrbanj sa zaseocima i katunskim kolonijama), austro-ugarska utvrđenja u širem pojasu Orijena, Kobili, Luštici, i dr. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost zaštićenog područja (OUV UNESCO). Kako se dio ovog pejzaža do granice sa Hrvatskom i Republikom Srpskom (BiH) nalazi van predmetne zaštićene okoline a posjeduje</p>

identične odlike karakteristične za kulturni pejzaž Boke Kotorske, na njega se primjenjuju istovjetne mjere.

Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.).

Očuvati i obnoviti postojeću istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, sagledavati kao potencijalni turistički atrakter, intervencije na njima planirati uz poštovanje tradicionalnih materijala, tehnika gradnje i konzervatorskih principa.

Očuvati i obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Očuvati i obnoviti postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (fortifikacije, katunske kolonije i dr.) u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima.

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

Prilikom planiranja, preporuka je da se budući modaliteti očuvanja i korištenja prostora zasnivaju na podsticaju i razvoju izletničkog, sportsko-rekreativnog turizma i eko-turizma, aplanizma, planinarenja, pješačenja, edukacije.

Prilikom planiranja prostora, cjeneći značaj ovog područja kao područja izuzetnih prirodnih vrijednosti, preporučuje se njegovo potpuno očuvanje, a graditeljske intervencije fokusirati na obnovu već postojećih objekata ili ostatke istorijskih objekata (katunskih kolonija npr. Vrbanj, utvrđenja i kasarne na Kobili itd.).

Prilikom planiranja prostora, eventualnu gradnju novih turističkih kapaciteta, u koliko se iskaže interes, ispitati samo na lokacijama koje nisu vizuelno eksponirane, rješenjima koja su mimikrična u odnosu na prirodni kontekst, uz prethodnu izradu HIA studije, studije vizuelnog uticaja, na osnovu Opštih preporuka iz poglavlja 7.1.

Prilikom planiranja prostora, cjeneći značaj ovog područja kao područja izuzetnih prirodnih vrijednosti, ne planirati otvaranje majdana kamena.

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.).

Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i sveden arhitektonski izraza.

Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti, prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema.

PREPORUKE XI - PRIRODNI PEJZAŽ (v. mapa 6)

Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.)

Očuvati i obnoviti postojeću istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, kao i preostalu graditeljsku baštinu ili ostatke graditeljske baštine (katunske kolonije i dr.) koja se nalazi na ovom području, intervencije na njima planirati uz poštovanje tradicionalnih materijala, tehnika gradnje i konzervatorskih principa.

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

Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Preporuka je da se budući modaliteti razvoja očuvanja i korištenja prostora planiraju kroz podsticanje i razvoj izletničkog, sportsko-rekreativnog turizma i eko-turizma, aplanizma, planinarenja, pješačenja, edukacije i sl.

Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i sveden arhitektonski izraza.

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže interes prethodno provjere kroz studiju vizuelnog uticaja i HIA studiju, shodno Opštim preporukama navedenim pod 7.1., te da se nova gradnja izbjegava na vizuelno eksponiranim lokacijama (vrhovi brda, strme padine, litice) koje ugrožavaju percepciju očuvanog prirodnog konteksta, njegovog prirodnog kolorita, prepoznatljivih kontura, oblika, formi i silueta.

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, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).

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

Predvidjeti mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale kao posljedica izgradnje infrastrukturnih pravaca i objekata i dr. shodno Opštim preporukama pod 7.1.

Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti, prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema.

PREPORUKE XVIII - PODRUČJA NOVE GRADNJE (RIZORT HOTELI, TURISTIČKI KOMPLEKSI)

(Luštica, Zaleđe Herceg Novog)

Preporuka je da se novi rizort hoteli (turistički kompleksi) mogu planirati pažljivo uz ostvarenje prostornog balansa, kako bi se omogućio opstanak izuzetnih pejzažnih vrednosti (OUV UNESCO) na području kulturnog dobra na Listi svjetske baštine i njegove zaštićene okoline (bafer zone), te je u tom smislu neophodno prednost

dati postojećim resursima koji se ogledaju u zapuštenom ili napuštenom istorijskom graditeljskom fondu (mapa 6 i 9), te se u tom smislu preporučuje izrada HIA studije i studije vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporukama u poglavlju 7.1.

Preporuka je da se gradnja novih rizorta planira na mjestima gdje je već započet određen oblik gradnje kako bi se novim planskim rješenjima izvršilo ublažavanje negativnosti neplanski podignutih objekata i naselja.

Preporuka je da se postojeći rizort hoteli mogu dograđivati/nadograđivati u skladu sa parametrima za ovu vrstu objekata i kapacitetima lokacije, uz poštovanje izvornih arhitektonskih rješenja i karakteristika neposrednog konteksta (prirodne ili izgrađene sredine).

Predlaže se da se prilikom definisanja urbanističko-arhitektonskih koncepata novih rizort hotela van urbanog područja (na Luštici, u zaleđu Herceg Novog) razmotre dva konceptualna polazišta koja su u svjetskoj praksi u zonama u kojima su prepoznate izuzetne kulturno-istorijske vrijednosti dale dobre rezultate: 1) Mimikričnost u odnosu na graditeljsko naslijeđe; 2) Mimikričnost u odnosu na pejzaž.

Mimikričnost u odnosu na graditeljsko naslijeđe je zasnovano na inspiraciji koja se crpi iz primjera lokalne graditeljske tradicije (ruralne graditeljske cjeline), i teži ka formiranju eksplicitne i uočljive graditeljske cjeline koja daje novi identitet prostoru, arhitektonsko-urbanistički koncept mora proisteci iz analize sklopova ruralnih cjelina pripadajućeg kulturnog pejzaža, a planiran pejzažno vidljiv gabarit i volumen ne bi trebao prelaziti dimenziju prosječnog istorijskog sela.

Mimikričnost u odnosu na pejzaž se zasniva na konceptima koji svoju inspiraciju crpe iz pejzažnih karakteristika, i teže formiranju graditeljskih cjelina koje ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike određenog područja.

Hotelsko-turističke kapacitete koji su po svom programu obimni i gabaritni planirati i zasnivati na konceptu "mimikričnost u odnosu na pejzaž" jednostavnim minimalističkim rješenjima, težeći da planirane strukture u cilju očuvanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti (OUV) ostanu nevidljive u prirodnom ambijentu.

Preporuka je da se prilikom planiranja novih i rekonstrukcije postojećih rizort hotela planiraju nove sadnice primorskih borova - pinija koje posjeduju kapacitet da iz dalekih vizura vizuelno saniraju izgrađeni pejzaž, a u mikro ambijentu stvaraju reprezentativan vizuelni i ambijentalni utisak (primjer hotela Palmon Bay, hotela Park, zatim park u Igalu, kolonija na litici jugozapadno od parka Boke Boke, kolonija čempresa u blizini kanjona Nemile i sl).

Preporuka je da se prilikom planiranja novih rizort hotela na Luštici planiraju sadnice primorskih borova - pinija, kao izuzetno kontekstualnog tipa visokog rastinja koje se vezuje za ovo područje, te da se ne planira sadnja palmi koje bi narušile autentičnost vegetacije ovog područja.

Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. 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
	Izgradnja objekata se može realizovati u fazama, s tim da svaka faza treba da ima potpunu funkcionalnost i neophodan broj parking mjesta. UTU-i se izdaju za kompleks u cjelini.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Shodno grafičkom prilogu "14. Elektroenergetika" preko predmetne lokacije prelazi elektrovod 10kV - planirani.</p> <p>Prema grafičkom prilogu "14. Elektroenergetika" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt „CEDIS“-a d.o.o., broj:30-20-05-5451/1 od 25.11.2025. godine.</p>

17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Shodno grafičkom prilogu "21. Snabdijevanje vodom" preko predmetne lokacije prelazi postojeći vodovod prečnik 200mm (V:200p).</p> <p>Prema grafičkom prilogu "21. Snabdijevanje vodom", "22. Fekalna kanalizacija" i "23. kišna kanalizacija", i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj: 02-3890/25 od 17.12.2025. godine.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.</p> <p>Prema grafičkom prilogu "11. Saobraćajno rješenje" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj:04-13652/2 od 25.11.2025. godine. Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-658/25 od 15.12.2025. godine.</p>
17.5	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. <p>Prema grafičkom prilogu "16. Telekomunikacije" i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p>

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 uslovalo 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 Tektonika sklopa područja opštine Herceg Novi (Tumač OGR za ključev Kotor i Budva).

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

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

SEIZMIKA

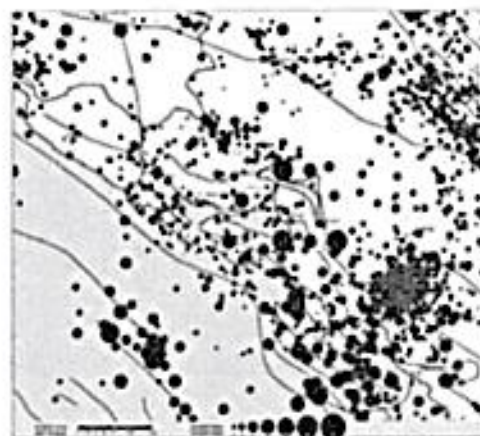
Savremena tektonska aktivnost

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

Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore (slika 11), koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Opština Herceg Novi se nalazi u zoni devetog (IX) stepena MCS (Merkali-Kankani-Zibergove) skale.



Slika 11: Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa sa konturama 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 objekate u toj regiji eventualnom genezom vrlo snažnih ili razornih zemljotresa.

Hidrologija

Na teritoriji opštine Herceg Novi nema većih površinskih rječnih tokova. Uglavnom se radi o manjim potocima koji u ljetnjem periodu obično presuše. Na području opštine, a posebno u Meljinama, Zelenici, Bijeloj i na dijelu magistralnog puta iza autobuske stanice gdje se stvaraju bujice, zadnjih desetak godina, usljed velikih padavina, najveću štetu od poplava pričinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine su i: Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko Kuskog polja koji ljeti presušuju. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, Ljuti potok, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić.

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

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

Pedologija

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

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

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju 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:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 41 (dio k.p. 46) U (dio k.p. 45)
	Površina urbanističke parcele (m ²)	2776 m ² cca 291 m ²
	Indeks zauzetosti	0.40 0.40
	Indeks izgrađenosti	1.50 0.80
	Bruto razvijena građevinska površina BRGP (m ²)	4164 m ²
	Spratnost	4 nadzemne etaže S
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 5 mjesta / 100 m ² površine. Podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Oblikovanje objekta i uređenje parcele	
	Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovšta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture.	
	Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.	
	Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna raven mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji	

nagib, koji se može završiti, ili na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodih, dvovodih i rovodih, bez upotrebelučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih krovnih prozora može biti od 15° do 26°. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalica ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima.

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

Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu, moraju sa objektom na koji su naslonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.


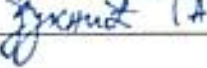


Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suterenu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

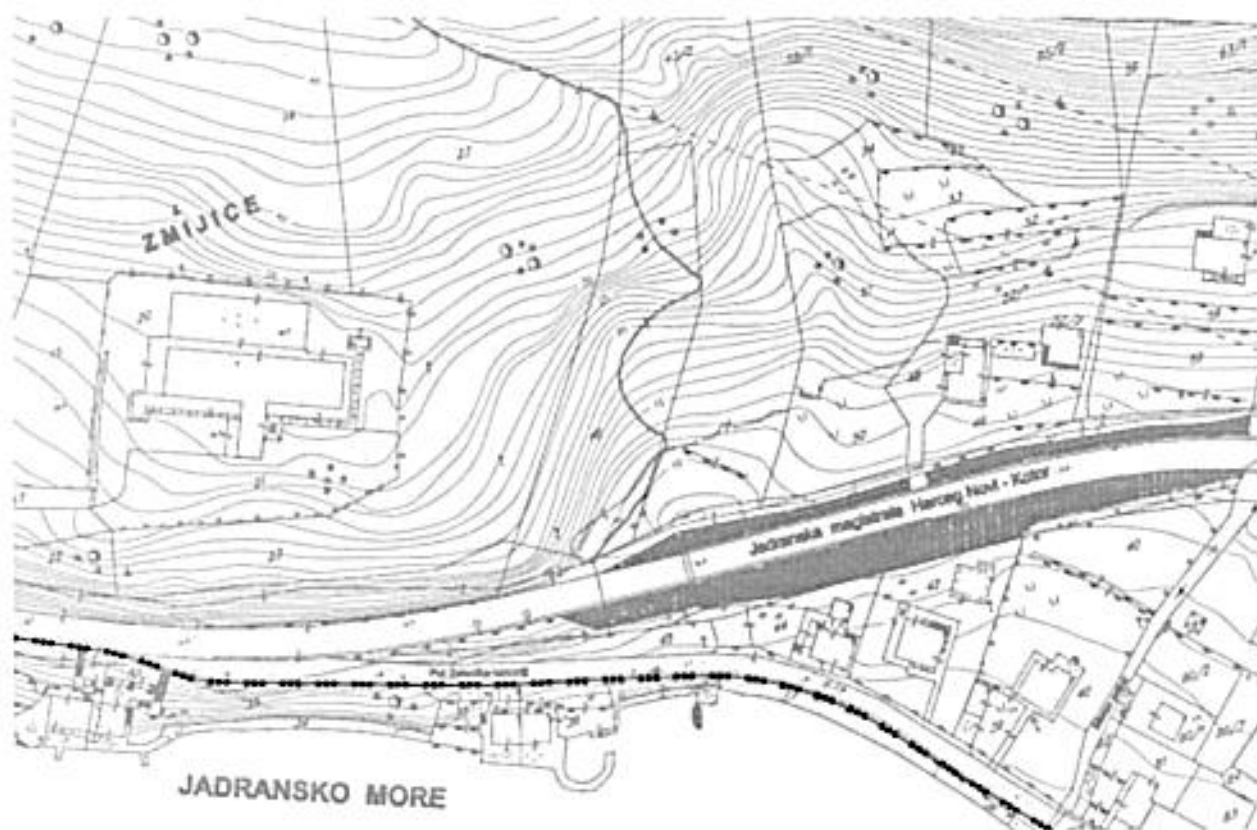
Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe.

Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, $v = 40 - 60$ cm i željezne (kovane) ograde, $v = 90 - 110$ cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene. Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice. Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično).

Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti

	<p>nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.</p> <p>Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetski efikasni električnih uređaja (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 obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta. <p>Sprovođenje mjera energetska efikasnosti vršiti u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetska 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 energetska 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: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a 	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Ilija Rogač  Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević  	
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti 406 - prepis od 12.11.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi - Akt Agencije za zaštitu životne sredine <ul style="list-style-type: none"> - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3564/2 od 19.11.2025. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Herceg Novi, ViK broj: 02-3890/25 od 17.12.2025. godine - Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj:04-13652/2 od 25.11.2025. godine - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-Up I-658/25 od 15.12.2025. god. - Akt „CEDIS“-a d.o.o., broj:30-20-05-5451/1 od 25.11.2025. godine -Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine 	

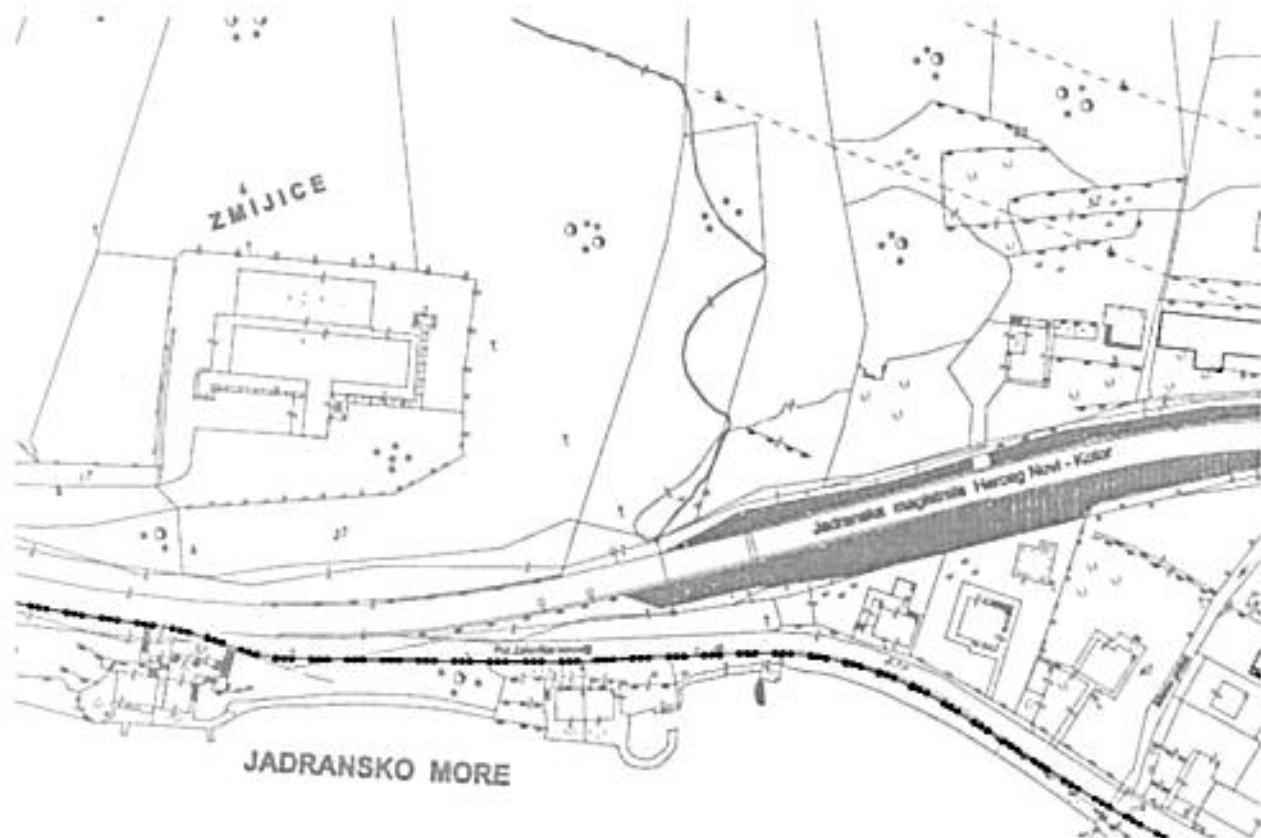


Legenda

- --- granica plana
- — — — granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro

Općina	Općina Herceg Novi	Izrađeni plan		
		Gradina Šušić, d.d. ing. arh.		
Ime projekta	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan		
		Izradio: Miro Stanićević, ing. ing. grad.		
Plan	Urbanizam	Skala	1:1000	Broj listova
Podloga	Geodetska podloga sa granicom zahvata		list, 2015. god.	1



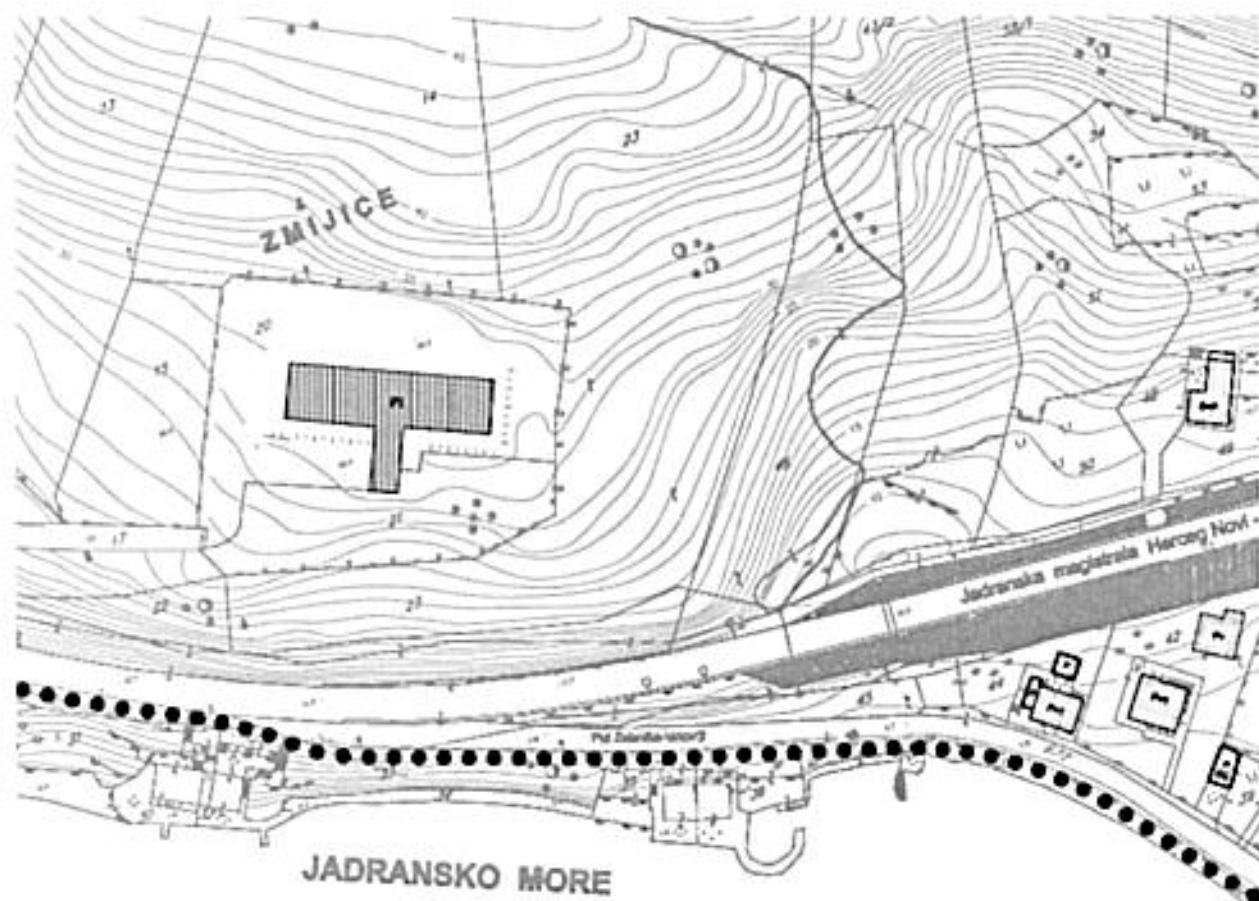


Legenda

- granica plana
- granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- naknadno snimljeni postojeći objekti

Opština	Opština Herceg Novi	Odgovorni inženjer	Srećana Šušić, dipl. ing. arh.	
Naziv projekta	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan		
Projektant	Urbanizam	Projektant	Milor Štamenović, dipl. ing. grad.	
Podloga	Aktuelna geodetska podloga	Skala	1:1000	Broj listova 1 od 4





LEGENDA

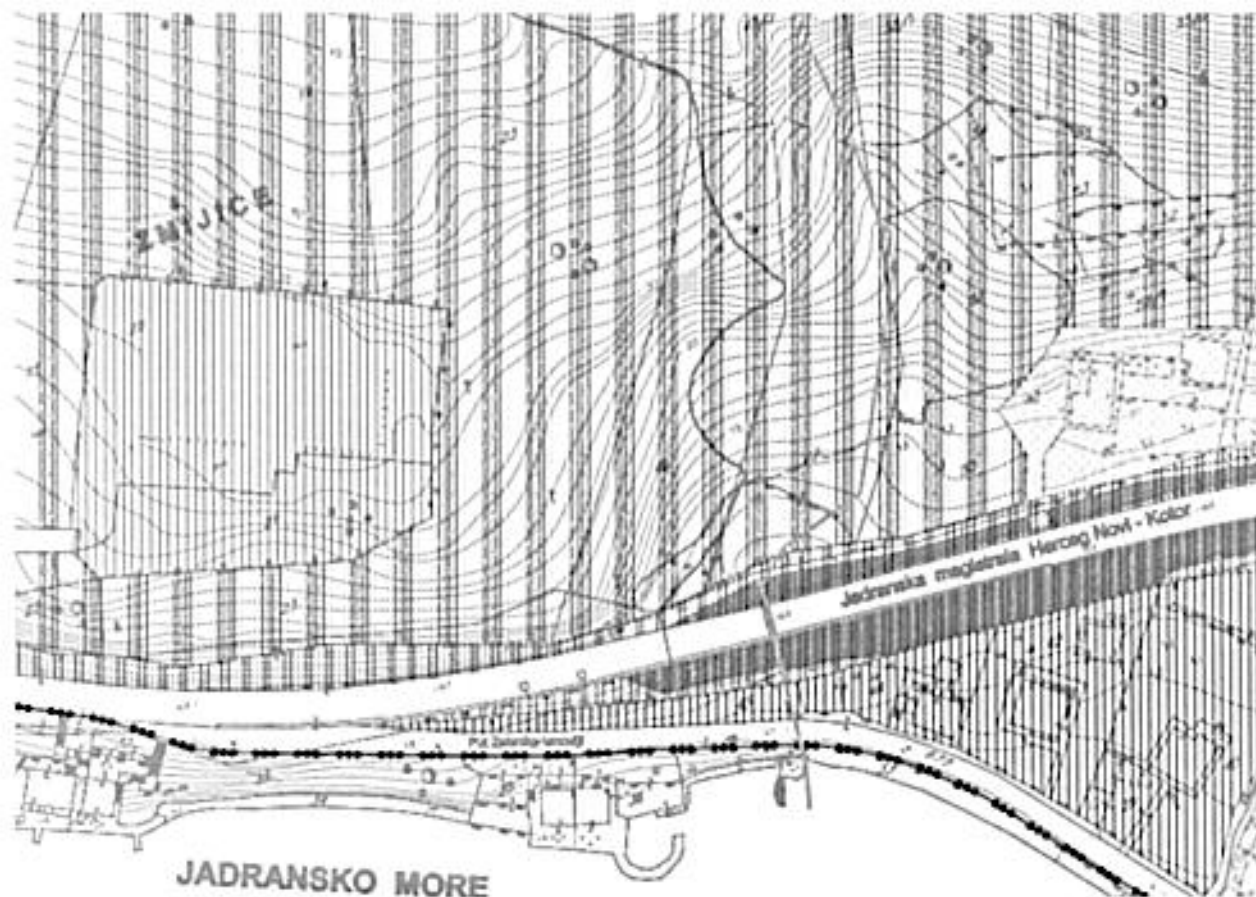
●●●●● granica plana

●●●●● granica zone izvanredne zaštite sa bilo kojom drugom zonom izvanredne zaštite

- površni sloj zemljišta
- aluvijalna slojna zemljišta
- vodeni sloj sa postojećim vodostajima
- kulturno spomenički sloj
- stublinski sloj
- oprečni sloj
- infrastrukturni sloj
- granica različitih slojeva i funkcija korišćenja prostora
- slojevi i logorovi
- naselje
- površni sloj
- vodni sloj



Ime:	Opština Herceg Novi	Projekat plan:	Bračana Šušić, dr. ing. arh.		
Ime plana:	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan:			
Redni broj:					
Plan:	Urbanizam	Projevanje:	Skala:	Broj listova:	
Plan:	Plodna struktura postojeće starije	1:1000	1:1000	5	



Legenda

- --- granica plana
- - - - granica zone šumskog države sa koje se odvode vode JP Šumsko države

IZDAŠNE POKRIĆE

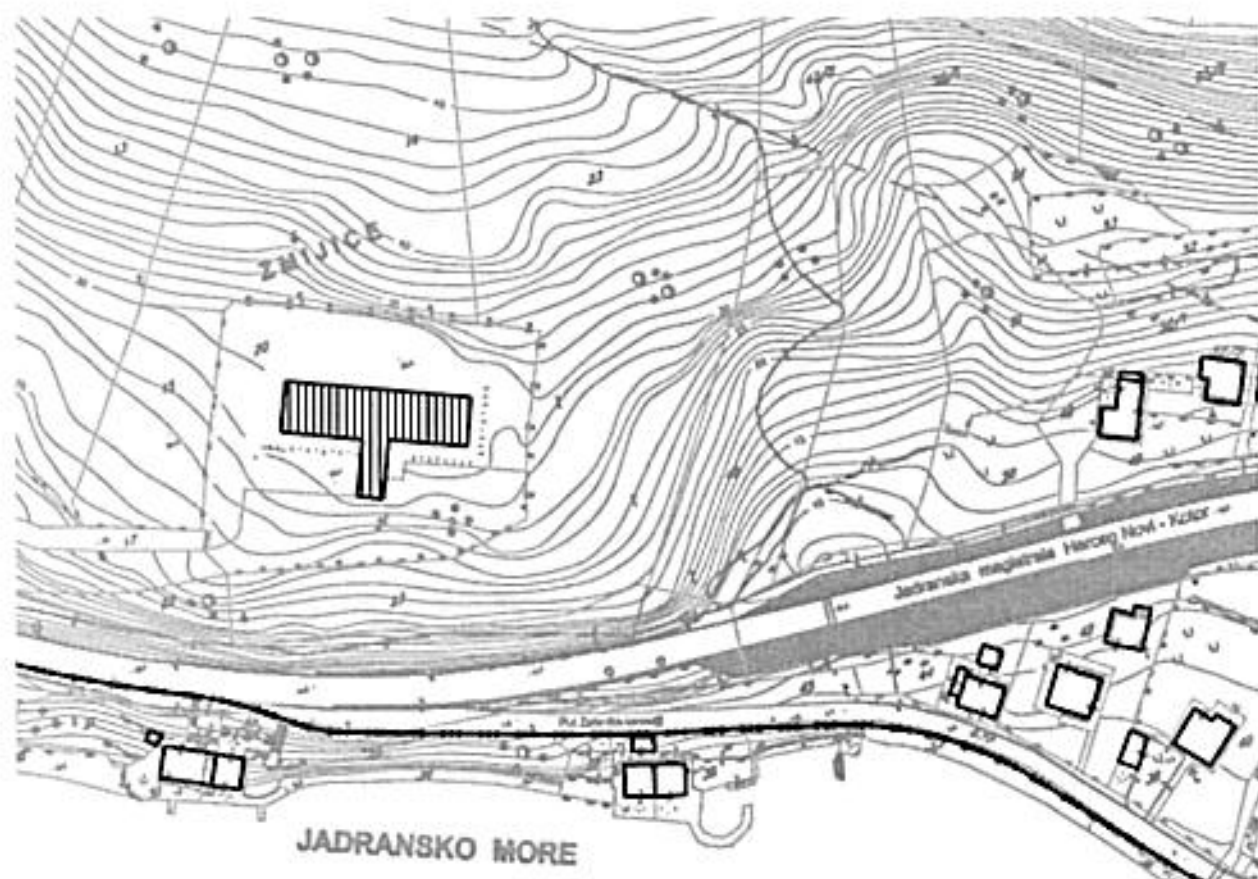
- površine asfaltna
- površine asfaltna betona
- šljunak
- površine šljunak sa šljunak
- betonske površine
- površine šljunak sa šljunak

NEIZDAŠNE POKRIĆE

- površine šljunak
- površine asfaltna betona
- šljunak i šljunak
- šljunak
- površine sa betonske
- šljunak
- površine sa šljunak i šljunak

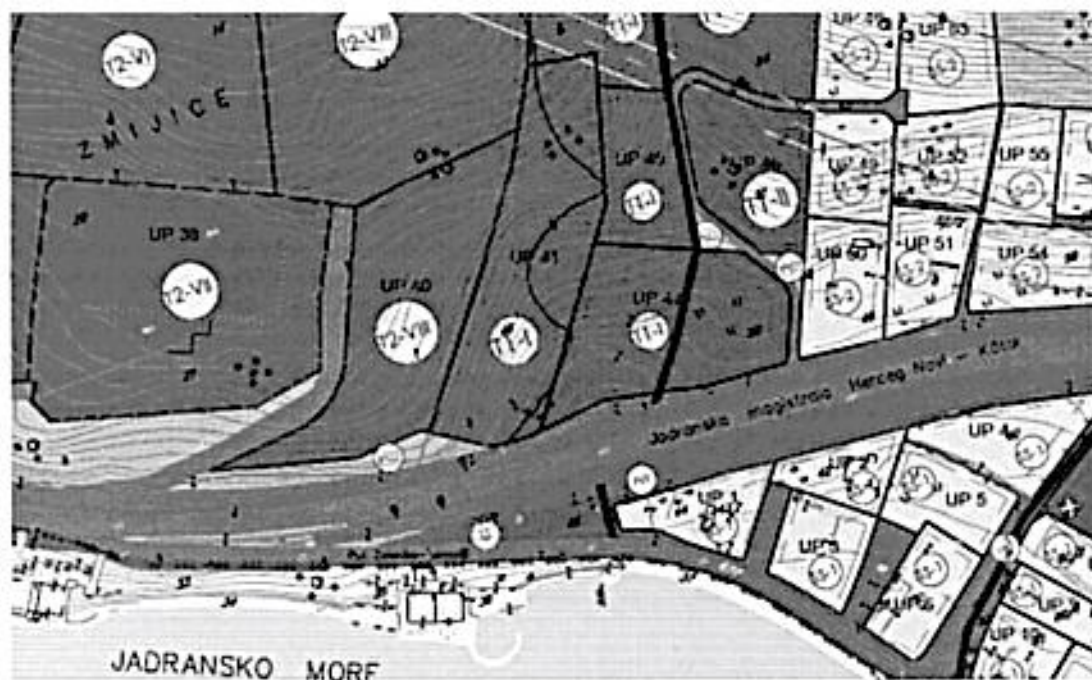
Ime:	Opština Herceg Novi	Opisani plan:	Srećana Šunjić, dipl. ing. arh.		
Ime projekta:	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan:			
Plan:	Urbanizam	Autentik:	Milor Štamenović, dipl. ing. građ.		
Plan:	Namjena površina - postojeće stanje	Skala:	1:1000	Datum:	sept. 2013. god.
				Stranica:	6





Opština	Opština Herceg Novi	Izradio je arh. Srećko Šušić, ist. ing. arh.		
Plan je izradio	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Planirao je arh. Mitar Stamenović, ist. ing. arh.		
Skala	Urbanizam	1:2000	1:500	1:200
Plan je izradio	Plan intervencije			7





Legenda

- granica plana
- — — granica zone Moravskog dolina za koju smjernica izdaje JP Moravsko doлина zona zaštite za koju je predviđena vrsta korištenja

STANOVANJE

- stambena mlađa gustoća - periodična zila
- stambena mlađa gustoća
- stambena mlađa gustoća
- stambena mlađa gustoća
- stambena mlađa gustoća

TURIZAM

- hotel, apart hotel
- turistička nastava
- kamp, autokamp
- agroturistički sadržaj

SPORT I REKREACIJA

- sportsko rekreativni sadržaj

JAVNI SADRŽAJI

- škola
- javni objekt
- grupa

JAVNI SADRŽAJI

- škola
- javni objekt
- grupa

MJESOVITE NAMJENE

- poslojna turistički sadržaj

INFRASTRUKTURNI OBJEKTI

- objekt komunalne infrastrukture
- objekt hidroenergetske infrastrukture

- cesta
- De: ulaznica izvanredna i trajna
Dm: ulaznica za vrijeme gradnje objekta
Dn: ulaznica za vrijeme izvođenja - 10m
Dp: ulaznica za vrijeme izvođenja - 10m

- regionalni sjeverni (D300)
Dn: ulaznica za vrijeme izvođenja

- površine društvenog sadržaja
- TS stаница

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

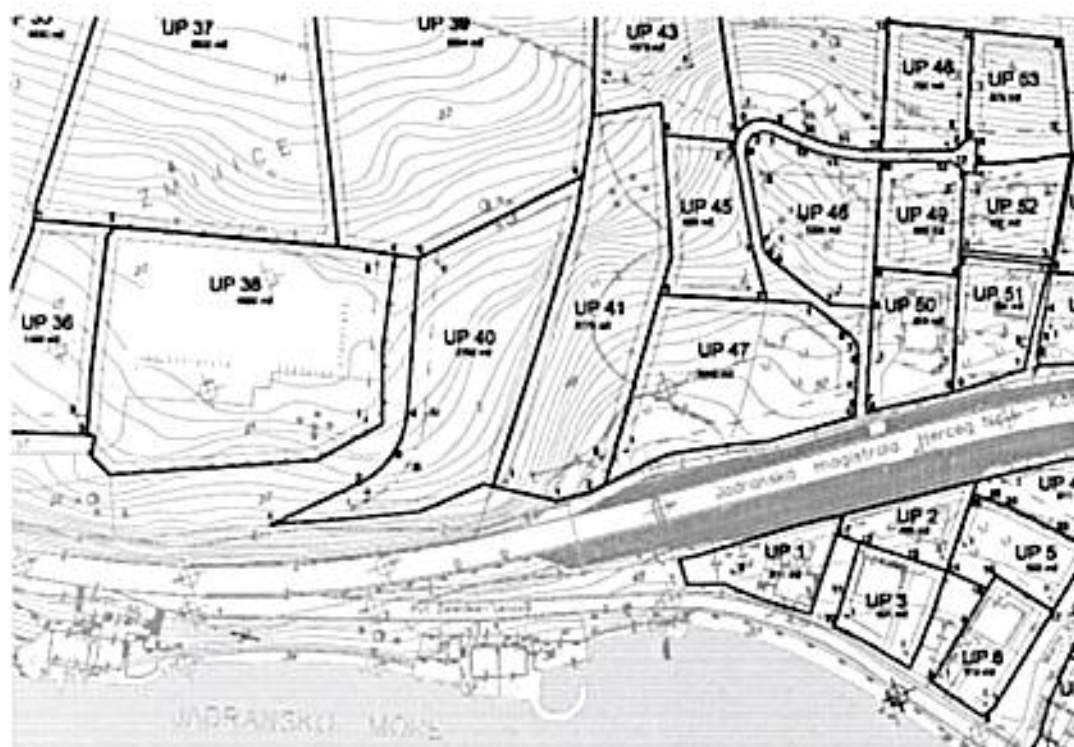
- drugi poljoprivredni sadržaji - maslinari, voćnjaci, vinogradi

ZELENE POVRŠINE

- površine parkova
- zelene površine specijalne namjene
- površine javne namjene
- površine

Općina	Opština Herceg Novi	Izdavač/autor Ivan Štanić, dipl. ing. arh.		
Naziv projekta	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Planir		
Plan	Urbanizam	Izdavač Mitar Stanićević, dipl. ing. arh.		
Planir	Planirana namjena površina	Skala 1:1000	Datum maj, 2013. god.	Broj strana 8



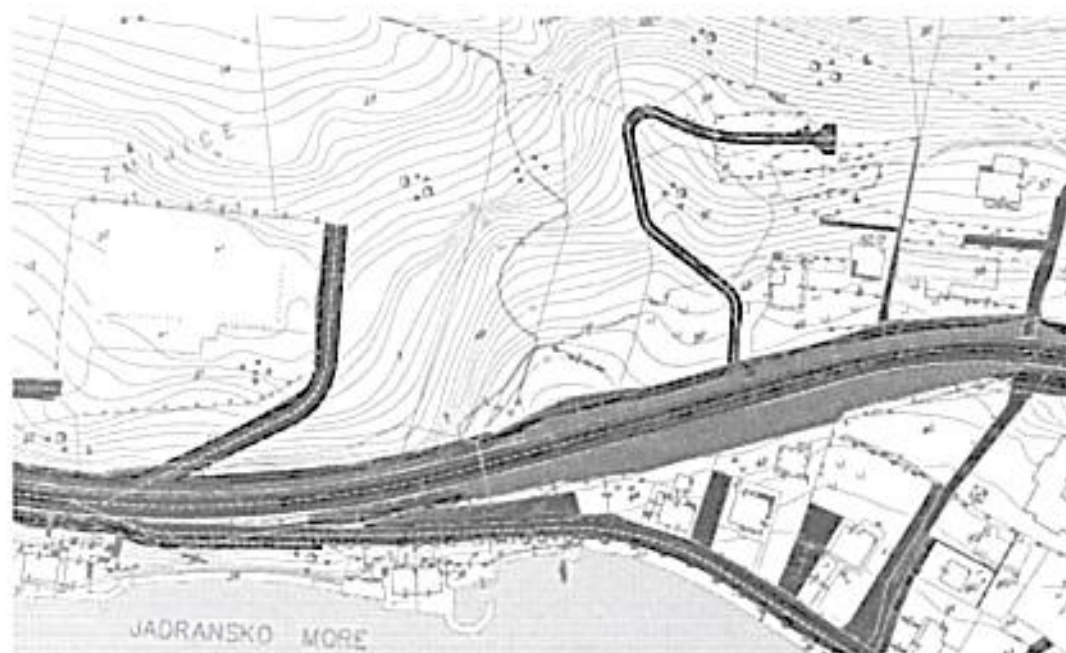


Legenda

-  granica plana
-  granica zone Morskog dobra za koju smjerisce izdaje JP Morsko dobro
-  zona z1
-  zona z2
-  zona z3
-  zona z4
-  zona zahvata za koji je predviđena izrada konkurnog rješenja
-  granice urbanističke parcele
-  oznaka urbanističke parcele
-  površina urbanističke parcele
-  granične tačke urbanističke parcele
-  granične tačke zone zahvata za koji se predviđe izrada konkurnog rješenja i urbanističkih parcela unutar zahvata (X, Y, Z)
-  građevinska linija
-  granične tačke građevinske linije



Opština Herceg Novi	Izdatnik i autor Branislav Šušić, dipl. ing. arh.		
Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Nacrtar Milor Stamenović, dipl. ing. građ.		
Urbanizam	Skala 1:1000	Šifra 2013. god.	Broj listova 9
Plan parcelacije i regulacije			

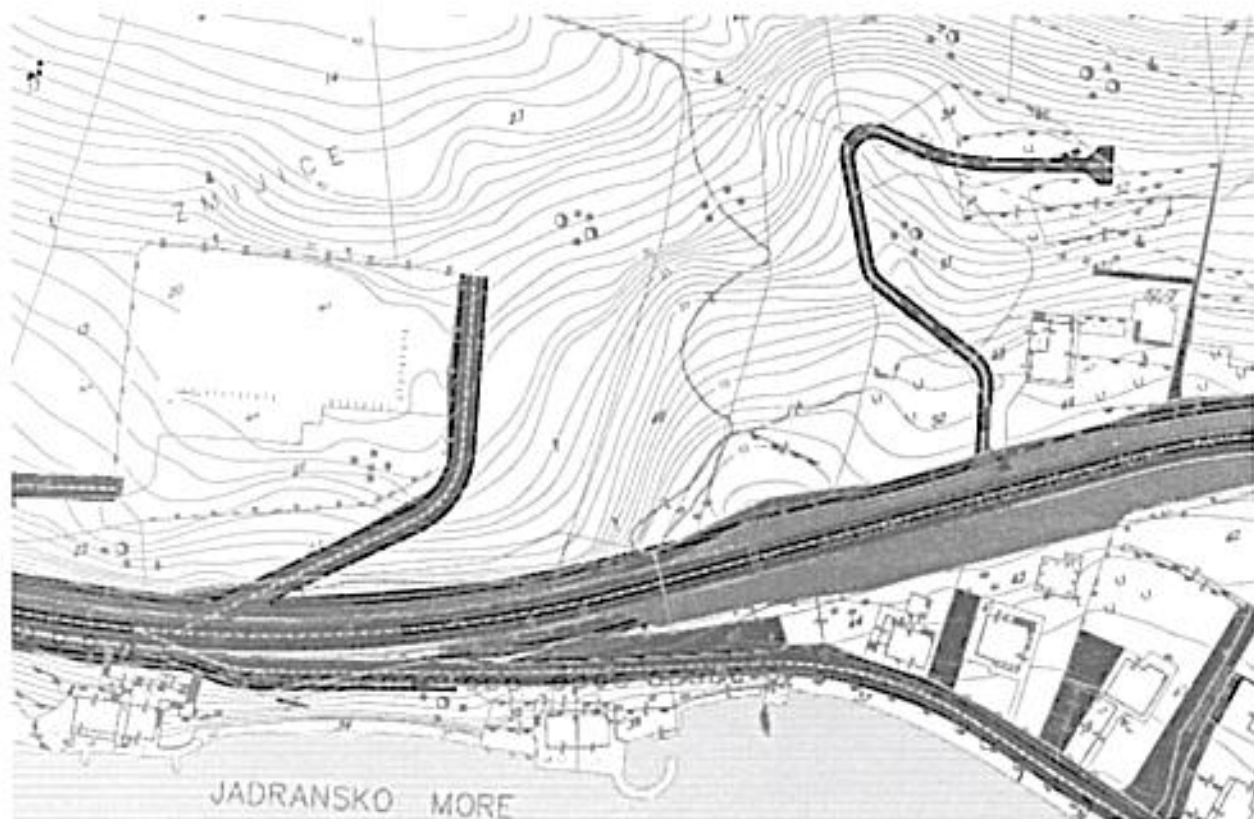


Legenda

- granica plana
- o o o o - granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- ██████ kolisko-pješačka površina
- ivičnjak

Općina	Općina Herceg Novi	Odobrenje izdaje		
Projekat	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Sudbonik Sudbonik Sudbonik		
Plan	Šabotačsko rješenje	Skala	1:1000	Broj listova
Plan	Plan regulacije	Broj listova	11	



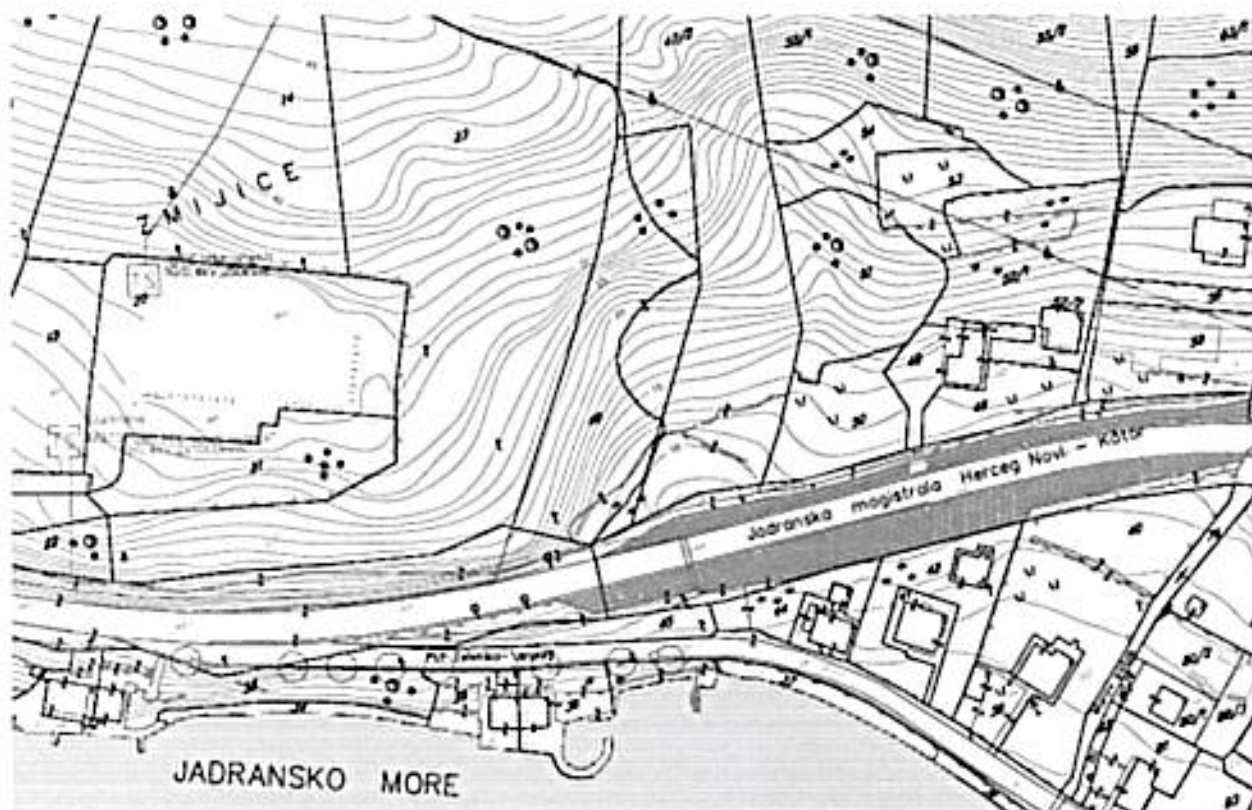


Legenda

- granica plana
- o-o-o-o granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro
- █ kolisko-pješačka površina
- vičnjak

Općina	Općina Herceg Novi	Dijelovni plan Sveobuhvatno izm. i op. m.		
Ime plana	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan Izvršni detaljni i op. i op. grad.		
Plan	Sacrtajno rješenje	Datum 18.06.2016. god.		
Skala	Plan nivoacije	1:1000	list 2016. god.	11



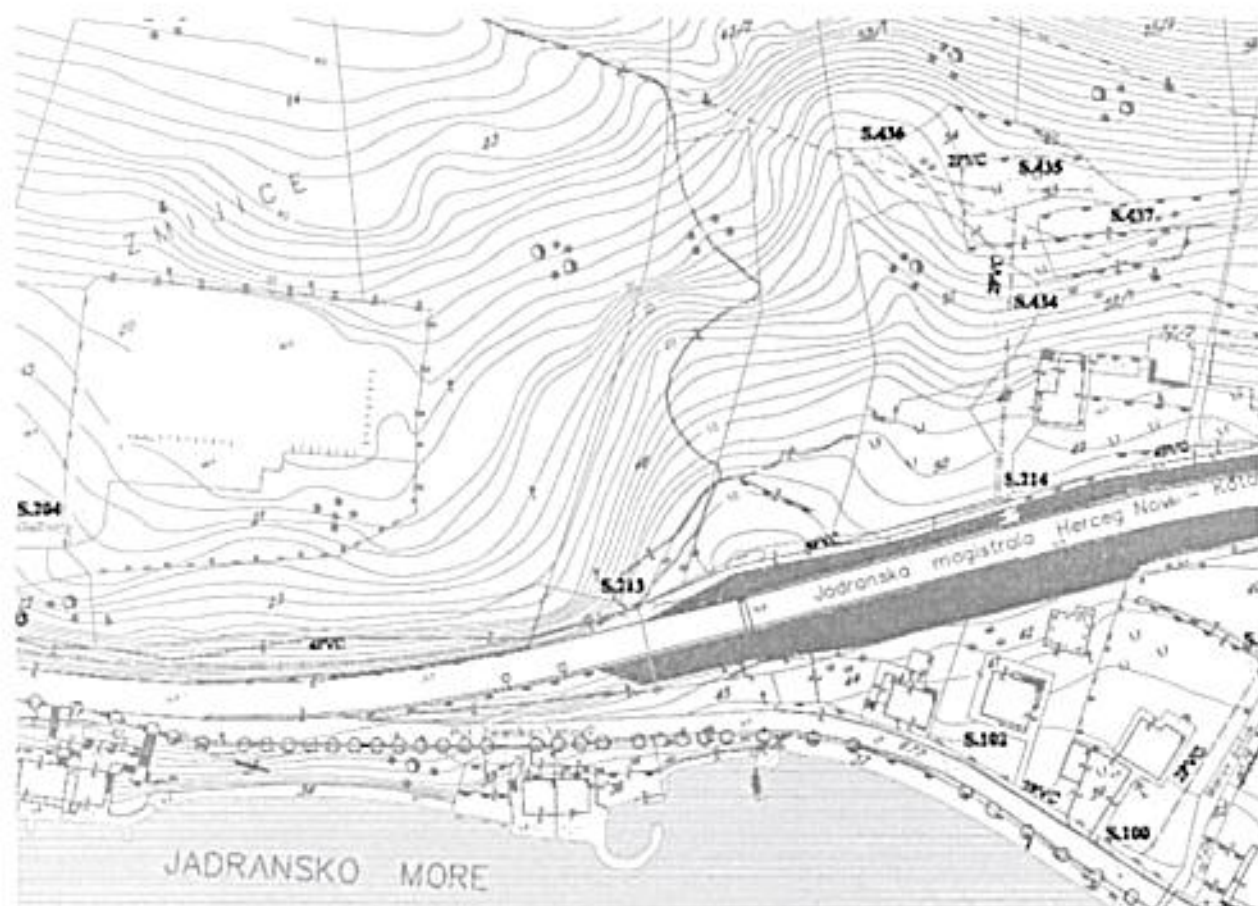


Legenda

- --- granica plana
- --- granica zone Morskog dobra za koje smjernice izdaje JP Morsko dobro
- postojeci dalekovod 35 kV
- postojeci dalekovod 10 kV
- postojeci 10 kV podzemni kablovi
- planirani 35 kV podzemni kablovi
- planirani 10 kV podzemni kablovi
- ⊞ postojeca trafostanica
- ⊞ planirana trafostanica



naslov:	Opština Herceg Novi	Izposrednik Ivanica Ljanić, dipl. inž. arh.		
vrsta plana:	Detaljni urbanistički plan KUMSOR	Planer: Urbana zajednica, dipl. inž. arh. Ljanić		
vrsta:	Elektroenergetika	razmjera:	datum:	broj str.:
propis:	Postojeće i planirano stanje	1:1000	septembar 2012. god.	14

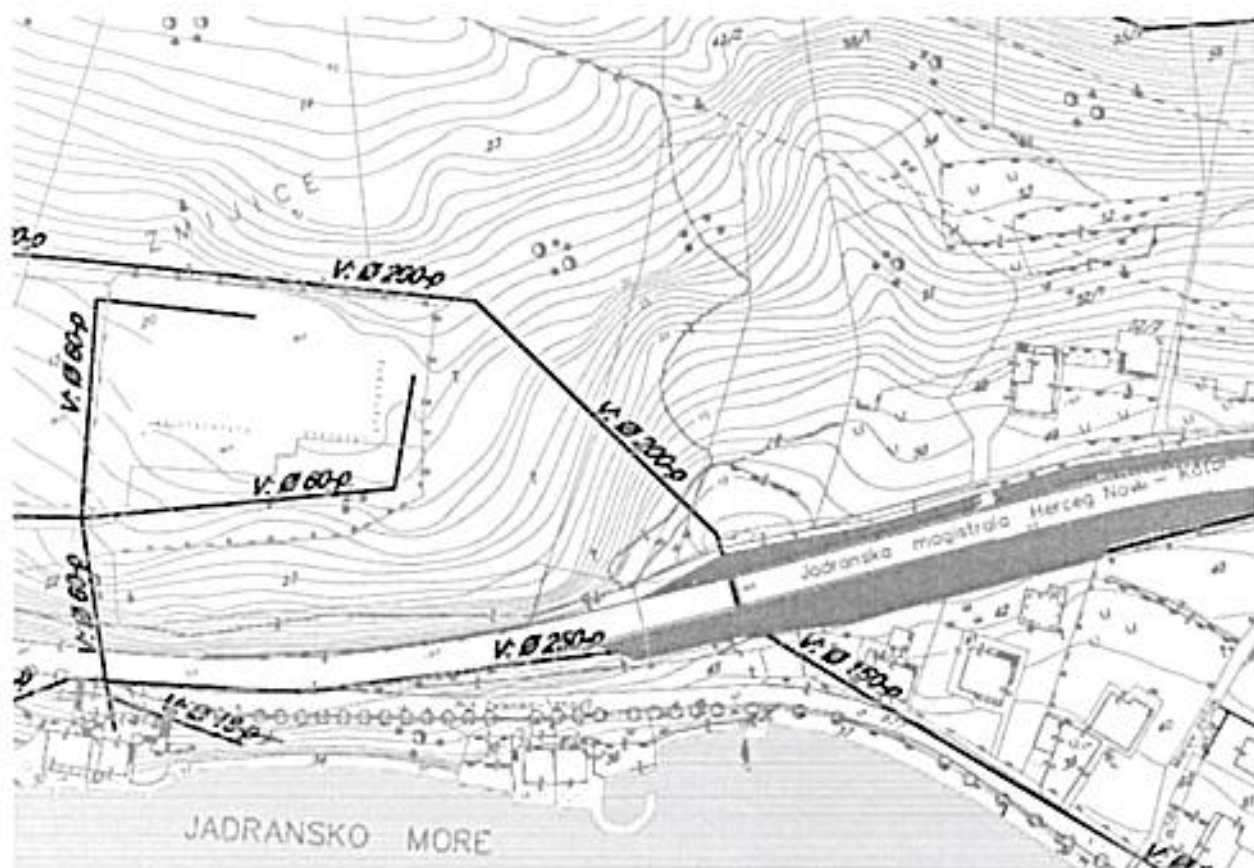


Legenda

-  PLANIRANI TK ČVOR - R02 KLIMBOR 2
-  PLANIRANO TK OKROD
-  PLANIRANA TK POCEZNE VCD
-  S.1...448 OZNAKA PLANIRANOG TK ODNAŠAVANJA
-  R04,02) PVC BRIGI PVC ČLJEVI U PLANIRANOJ TK KANALIZACIJI

Opština	Opština Herceg Novi	Dijelovni plan		
Ime plana	Detaljni urbanistički plan KLIMBOR	Srađena Surik, d.o.o. ing. arh.		
Plan	Telekomunikacije	Plan: Završni nacrt, d.o.o. ing. arh.		
Plan	Planirano stanje	Skala	Šifra	Broj listova
		1:1000	1001 2018 god.	16





Legenda

- granica plana
- granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro

- AIZOLIRAN IZ OBLASTI PODNEBNE
P - podzemni
- - - IZ OBLASTI IZ OBLASTI PODNEBNE
P - površni

- IZ OBLASTI IZ OBLASTI IZ OBLASTI

- [R] IZ OBLASTI

- [R] IZ OBLASTI

- ◐ IZ OBLASTI IZ OBLASTI



Amalor	Opština Herceg Novi	Dijelovi plana Bredina Sunč, 184 kg. arh.		
Plan	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan M. Čičević, 484 kg. grad.		
		Brevet Marko Petrović, 484 kg. grad.		
Plan	Hidroistemi	Ime	Ime	Ime plan
Plan	Snabdjevanje vodom planirano stanje	1:1000	novi 2011. god.	21



Legenda

- granica plana
- - - - - granica zone Morskog dobra za koju smjernice izdaje JP Morsko dobro

Općina	Općina Herceg Novi	Izradio plan Srećko Šušter, dipl. ing. arh.		
Naziv plana	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Planirao Miroslav Čukelić, dipl. ing. građ.		
		Nacrtao Srećko Šušter, dipl. ing. građ.		
Plan	Hidrološki	Skupina	Ukupno	Broj listova
Škala	Funkcionalna kanalizacija-plinirano starje	1:1000	list 20 x 30 cm	22



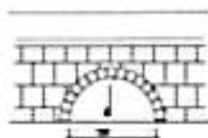


Legenda

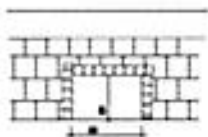
-  granica plana
-  granica zone Morskog dobra za koju snjernike izdaje JP Morsko dobro
-  JADRANSKO MORE
-  BLUČNI POTOK

KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA

K-K
BLUČNI POTOK



A-A
BLUČNI POTOK



KARAKTERISTIČNI PROFILI POTOKA NOVIH KANALA
POGLEDATI PRELOG POSTOJEĆEG STANJA
PROFILA POTOKA



Opština	Opština Herceg Novi	Izdavao plan Dražena Šušter, dipl. ing. arh.		
Plan	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Plan M. Oliver Džabić, dipl. ing. grad.		
		Autor Marko Halimović, dipl. ing. grad.		
Tip	Hidrostanf	Skala	1:1000	Broj listova
Tip	Kölna kanalizacija - planirano stanje	1:1000	1:1000	23



Legenda

- granica plana
- granica zone Morskog dobra za koju amjenjuje Izdaje JP Morsko dobro
- prirodna vegetacija
- druga poljoprivredna zemljišta: maslinje, voćnjaci
- zelenilo zone za koju se predviđa izrada konkurnog rješenja

ZELENILO JAVNE NAMJENE

- park
- park šuma
- uređeno zelenilo
- vrtovi
- zelenilo uz cestovnu infrastrukturu

ZELENILO OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

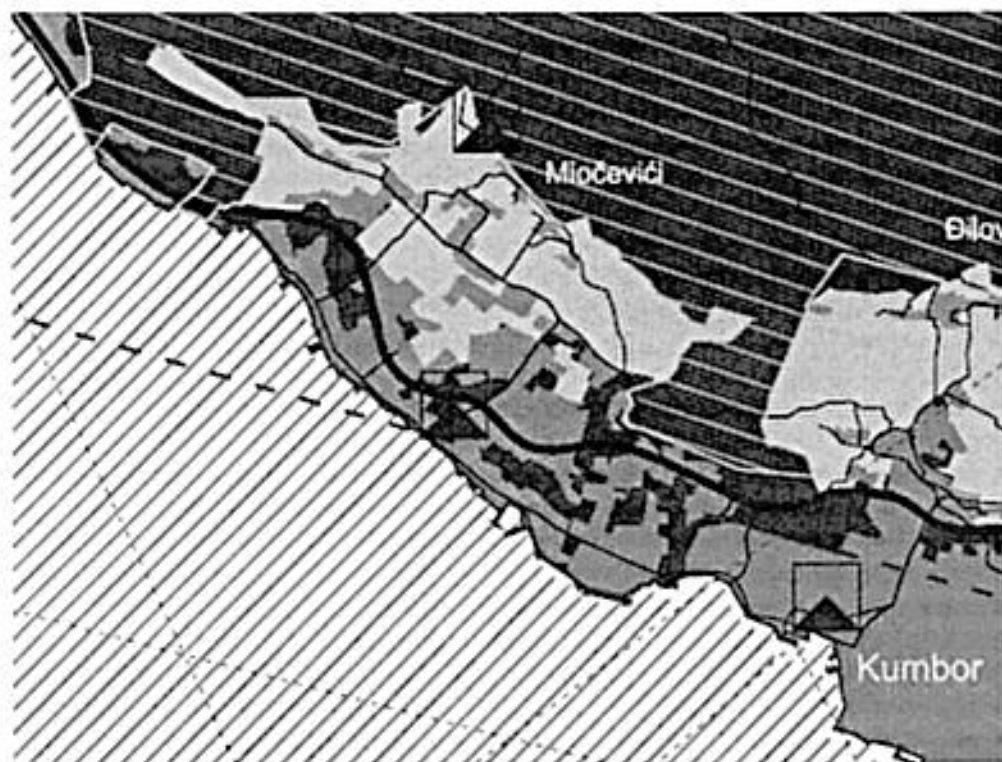
- zelenilo stambenih objekata
- zelenilo zatezila
- zelenilo hotela i apartmana
- zelenilo turističkih naselja
- zelenilo tržista
- zelenilo kampova
- zelenilo objekata privredne
- zelenilo poslovnih objekata
- zelenilo vjerskih objekata
- zelenilo sporta i rekreacije

ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE

- groblje



Ime:	Općina Herceg Novi	Odgovorni planer: Snežana Šurik, dipl. ing. arh.		
Način plana:	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Planer: Mika Barbarović, dipl. ing. pejz. arh.		
		Baza:		
Plan:	Pejzažna arhitektura	Skala:	Datum:	Broj listova:
Prilog:	Planirano stanje	1:1000	nov. 2013. god.	25



LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

- Džamija granica
 Granica Opštine Herceg Novi
 Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
 Granica zaštićene ocjene područja Svjetske baštine (UNESCO)
 Očuvani prirodni pejzaž unutar UNESCO zaštićenog područja
 Očuvani prirodni pejzaž
 Očuvani prirodni pejzaž od izuzetnog značaja za OUV
 Očuvani prirodni pejzaž izuzetnih vrijednosti
 Očuvani stariji grad
 Očuvani starija naselja
 Očuvani starija naselja cjelina
 Očuvani kulturni pejzaž prethodnih naselja (među, naselja i oko, kulturni i sl.)
 Očuvani kulturni pejzaž nastalih naselja (međupostrojena postrojenja, među, naselja i oko, kulturni i obradni i sl.)
 Savremena izgradnja (naselja tokom XX i XXI vijeka uključno sa 2018. godinom)



- Najvažniji arheološki lokalitet (zadokom i evidentiran)
 Temali
 Dvorana za borbu
 Očuvani stariji mostovi (često naselne naseljenice koje karakteriziraju stariji naselja)
 Očuvani starija sakralna zgrada (stara crkva)
 Savremena sakralna zgrada
 Najvažniji domaći i prirodi
 Najvažniji vidikovci
 Delineirani prostorni plan od izuzetne vrijednosti za OUV
 Delineirani prostorni plan od izuzetne vrijednosti za OUV



ROKIĆ GROUP DOO		OPŠTINA HERCEG NOVI	
Projekat: Herceg Novi, opština Herceg Novi		STUDIJA ZAŠTITE KULTURNE DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI	
IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PEJZAŽA - ZATEČENO STANJE		Mjerilo: 1:25 000	



LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

- Državna granica
- Granica Opštine Herceg Novi
- Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
- Očuvani kulturni pejzaž Đoke 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 građevinske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljišnim-dijelomaj)
- Zona istorijskih objekata u građevinskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
- Zona istorijskih objekata u građevinskim cjelinama probnih naselja
- Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih forifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijarnim elementima kopne infrastrukture



<p>BOKIĆ GROUP DOO</p>	<p>OPŠTINA HERCEG NOVI</p>
<p>Imenik: Željko Marović, dipl. inž. arh. konzervator</p>	<p>STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI</p>
<p>IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT. KULT. VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA</p>	<p>datum: +</p> <p>datum: m/AJ 2018</p> <p>skala: 1:25.000</p> <p>str. broj: 09</p>

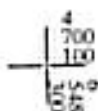
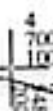
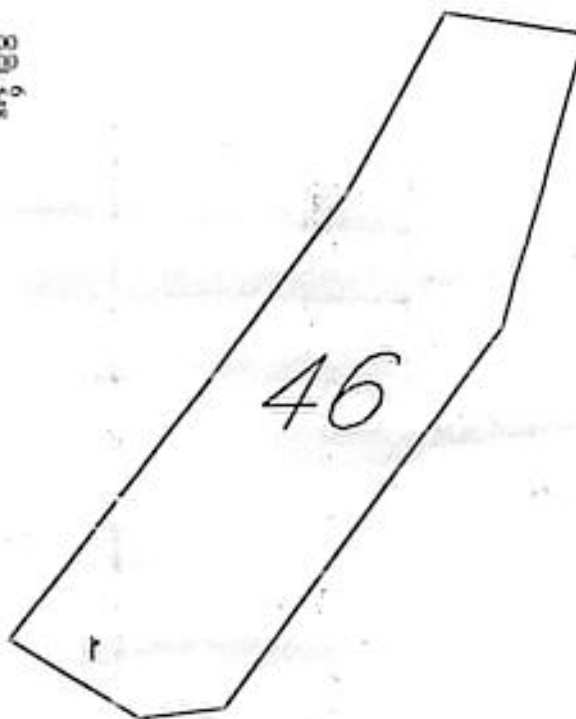
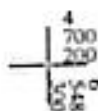
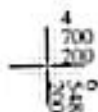
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1251/2025/1
Datum: 12.11.2025.



Katastarska opština: KUMBOR
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 45, 46

KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-18097/2025

Datum: 12.11.2025

KO: KUMBOR

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 406 - 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	Prilod
45			2 20 0		ZMIJIE	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		291	0,17
46			2 20 0		ZMIJIE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		2811	3,37
								3102	3,55

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1703974240011	VAVIĆ JOVAN SLAVKO USTANIČKA BR.52 II-NOVI Herceg Novi		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
45				1	Pašnjak 2. klase	15/04/2003	Morsko dobro

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3564/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno 20-11-2025				
Dog. jed.	Jed. u zbir.	Redni broj	Prilog	Wjednost
06-333/25-		10947/3		

Podgorica, 19.11.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3564/1 od 10.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10947/2 od 04.11.2025 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta/objekata, u okviru površina za hotel/apart hotel(T1-l) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br.46, KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele br.45, KO Kumbor, u zahvatu plana DUP „Kumbor“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br.36/13) opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Vavić Slavku, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekata – namjene turističko naselje, smatramo da je neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite 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



Prijeto: 27-11-2025				
Dig. jed.	Act. res. P. K.	Res. i. str. a.	Prilog	Vrijedn.
06-333/25-10947/6				1/5

Broj: 30-20-05-5451/1
Od: 25.11.2025. godine

Obrazac broj 1

Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade 19
PODGORICA

Na osnovu člana 143, stav 2, Zakona o uređenju prostora (Sl. list CG br. 19/25), a u vezi sa članom 74, stav 5, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), rješavajući po zahtjevu (broj 06-333/25-10947/6) br. 30-20-05-5451 od 25.11.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova za građenje novog objekta - namjene hotel na lokaciji UP 41 koja se sastoji od dijela kat. parcela 46 ko Kumbor i novog objekta - namjene ugostiteljstvo na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela 45 ko Kumbor, opština Herceg Novi u zahvatu DUP-a „Kumbor“, opština Herceg Novi, a po zahtjevu Vavk Slavka izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

Iznad sjevernog dijela katastarske parcele 46 ko Kumbor na kojima se predviđa gradnja hotela prelazi postojeći 10 kV nadzemni elektroenergetski vod »Zelenika - Kumbor«, koji ne smije biti ugrožen gradnjom predmetnog objekta.

Izom kp 45 ko Kumbor prolazi postojeća vazдушna niskonaponska linija koja se, ukoliko bude ugrožena gradnjom budućeg objekta, može izmjestiti u skladu sa Procedurama Cedis-a a o trošku investitora.

Uslovi za postavljanje objekta u odnosu na postojeći 10 kV dalekovod:

- Objekti se na navedenim parcelama mogu postaviti tako da horizontalna projekcija najbližeg ušeta dalekovoda mora biti udaljena više od 3 m od najisturenijeg dijela objekta. U protivnom se smatra da je objekat u zoni dalekovoda.
- Objekat se može postaviti i u zaštitnoj zoni samo pod uslovom da se prilikom gradnje, postavi, u odnosu na postojeći 35 kV dalekovod, tako da budu zadovoljeni tehnički propisi, u pogledu prelaska dalekovoda preko objekta, definisano u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona 1 kV – 400 kV, članovi 103 -108 (Sl. list 65/88 SFRJ). U tom slučaju je neophodno uraditi Elaborat usklađenosti budućeg objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SRJ" br.18/92). Ovim elaboratom će biti definisano pod kojim uslovima predmetni objekat neće ugroziti funkcionisanje dalekovoda. Sve troškove na eventualnim radovima, propisanim Elaboratom, snosi investitor.
- Planom investicione gradnje CEDIS-a d.o.o. Podgorica, u narednom periodu nije ni predviđeno ukidanje- kabliranje predmetnog dalekovoda.
- Zakonom o energetici nije dozvoljeno izmještanje postojećih energetskih objekata osim u posebnim slučajevima.

Trasa planiranih 10 kV kablova koji se nalaze u Planu investicione gradnje Cedis-a predviđena je kroz javne površine i u trupu puteva. Katastarske parcele 46 i 45 ko Kumbor nisu dio predviđene trase.

Za navedene objekat definišu se opšti uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sljedeći način:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ" br. 53/88, 54/88 i "Službeni list SRJ" br. 28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", br 11/96) kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta

U postupku priključenja predmetnih objekata na elektrodistributivnu mrežu, koji se sprovodi u skladu sa odredbama Zakona o energetici (Sl. list CG 028/25), a nakon izrade projektne dokumentacije, nadležna služba CEDIS-a definiše precizne Tehničke uslove za priključenje (mjesto priključenja, mjesto i način mjerenja)

Napomena: kako niste dostavili sve potrebne podatke (Elaborat o potrebama u snazi i energiji i broj i lokaciju mjernih mjesta) neophodne za izdavanje detaljnijih tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije novog objekata u ovoj fazi nije moguće precizirati tačku priključenja na elektrodistributivnu mrežu.

Prilog: Situacija terena



Dostavljeno:

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

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Vana Milutinovića br.22 81000 Podgorica

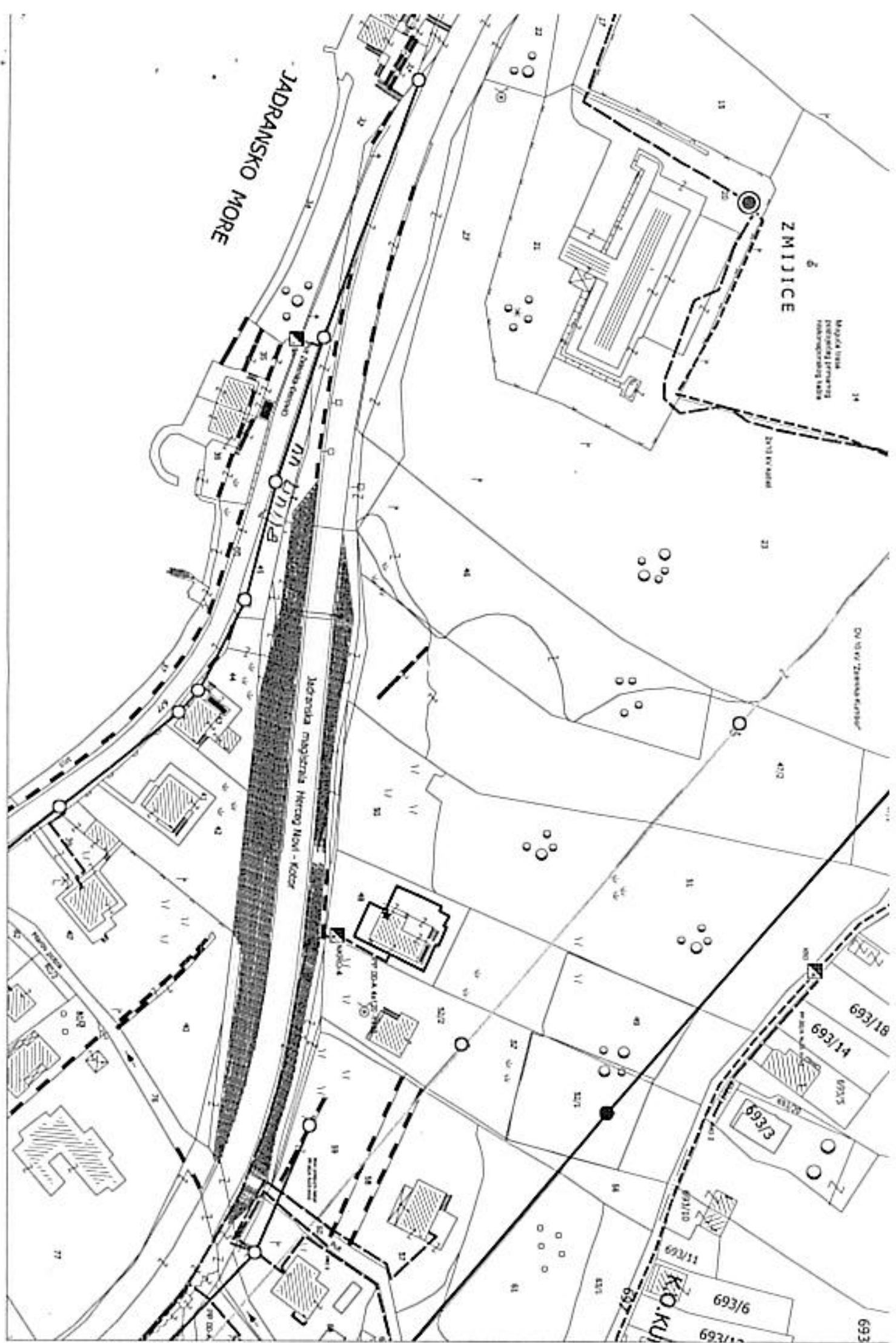
Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PB: 03090873 PDV: 30/21-21162-1

Broj lra računa:

CB BANKA 120-1724-28 HIPOTEKARNA BANKA 120-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 120-21060-10







Broj:04-13652/2

Podgorica, 25.11.2025.godine

Prijemni: 26.11.2025				
Org. jed.	Jed. slu. zra.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-10947/4				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Predmet: Vavić Slavko – urbanistička parcela UP 41 DUP „Kumbor“, opština Herceg Novi

Veza : Vaš zahtjev br. 06-333/25-10947/7 od 04.11.2025. godine

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** br. 02-333-25-10947/7 od 04.11.2025. godine za potrebe Investitora **Slavka Vavića**, zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-13652/1 od 24.11.2025.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta/objekata, u okviru površina za hotel, apart hotel (T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br. 46 KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele br. 45 KO Kumbor u zahvatu DUP-a „Kumbor“, a shodno 143 Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“ br.19/25 a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG* br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno - tehnički uslovi

Katastarska parcela br. 46 KO Kumbor je parcela koja se graniči sa putnom parcelom.

Regulaciona linija prema magistralnom putu je definisana granicom urbanističke parcele i definisana je predmetnim planom.

Građevinska linija je definisana predmetnim planom – prema magistralnom putu, tačke 1 i 2.

Koordinate regulacione i građevinske linije definisane su DUP-om „Kumbor“.

Kolsko pješački prilaz za predmetnu urbanističku parcelu definisan je DUP-om „Kumbor“ i isti je sa magistralnog puta. Neophodno je obratiti pažnju na DUP-om definisani priključak i neophodno je obezbjeđivanje u jedan jedinstveni priključak na magistralni put.

Izgradnja podhodnika na predmetnoj lokaciji u znatnoj mjeri bi smanjila konflikt pješaka i kolskog saobraćaja na magistralnom putu.

Kod planiranja i projektovanja podhodnika neophodno je pridržavati se sljedećih saobraćajno – tehničkih uslova:

- Potrebno je obratiti pažnju na plansku dokumentaciju po pitanju budućih proširenja magistralnog puta (planirana širina kolovoznih traka sa pratećim elementima – trotoar). Navedena dužina je ulazni parametar koji uslovljava i dužinu pješačkog podhodnika ispod magistrale.
- Za proračun osim stalnog koristi i povremeno opterećenje za mjerodavno vozilo (teški teretni saobraćaj)
- Na osnovu ulaznog podatka dužine pješačkog prolaza ispod magistrale, definisanog saobraćajnog opterećenja, a u skladu sa važećim propisima i standardima definisati i ostale parametre (visinu, širinu potrebnu za stepenište podesetima, visinu i širinu gazišta).
- Izvršiti detaljno snimanje situacije terena kako trase podhodnika tako i magistralnog puta.
- Izvršiti detaljna geološka istraživanja terena.
- Kod pješačkih prelaza za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama neophodno je predviđeti rampu (nagiba do 8% i širine najmanje 0,90m).
- Definirati način odvijanja saobraćaja za vrijeme izvođenja radova (sve proračune treba raditi za teški teretni saobraćaj).

Projektnu dokumentaciju urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Poleksić

Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić

DOSTAVLJENO;

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi

Direktor,
Radomir Vuksanović



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-658/ 25
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Писарница Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине 15.12.2025.

Primijeno	19.12.2025			
Org. jed.	Int. + iz. list	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	-	10947	16

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанistiчко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта - хотел, апарт хотел (Т 1-1) на локацији UP 41 која се састоји од дијела kat.parc. 46 К.О. Кумбор и на локацији -katastarska parcela 45 К.О. Кумбор у оквиру површина за угоститељски садржај U, у захвату DUP-а Кумбор („Sl.list CG-општински propisi” br. 36/13), на основу члана 143 став 2 Закона о уређењу простора („Sl.list CG” br. 19/25), а у веzi са чл. 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG” br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе (“Sl. list RCG-општински propisi” br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима (“Sl. list RCG-општински propisi” br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта - хотел, апарт хотел (Т 1-1) на локацији UP 41 која се састоји од дијела kat.parc. 46 К.О. Кумбор и на локацији -katastarska parcela 45 К.О. Кумбор у оквиру површина за угоститељски садржај U, у захвату DUP-а Кумбор („Sl.list CG-општински propisi” br. 36/13)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Окосницу саобраћаја локалитета коме припадају предметне урбанistiчке парцеле представља Јадранска магистрала М1 Херцег Нови – Котор, која представља примарну саобраћајну мрежу, а пролази са јужне стране kat.parc. 46 К.О. Кумбор и са сјеверне стране kat.parc. 45 К.О. Кумбор. Кат. parc. 46 К.О. Кумбор има контактну зону са магистралним појасом преко које је могуће извести колски прикључак на Јадранску магистралу, *shodno uslovima Управе за саобраћај Подгорица која је надлежна за поступање*. Кат.parc. 45 К.О. Кумбор ситуационо је постављена у појасу између магистралног пута и локалне саобраћајнице – *локални приобални пут Кумбор-Бijела (kat.parc. 677 К.О. Кумбор) на коју има директан колски прикључак.*

1.2. Planirano stanje

- Т1-1 - Локација обухвата урбанistiчку parcelу UP 41 (зона 3)

Maksimalni indeks izgrađenosti -1.5

Maksimalni indeks pokrivenosti – 0.4

Maksimalna spratnost – četiri nadzemne etaže

- broj podrumskih etaža je neograničen; suterena i podrumске etaže ne ulaze u obračun BRGP ukoliko su namjenjeni smještaju tehničkih prostorija i garažiranju vozila, a prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena

- broj suterena zavisi od konfiguracije terena:

- na terenu nagiba 10° - 20° može se planirati jedna suterenska etaža – maksimalna spratnost S+P+3 ili S+P+2+Pk,

- na terenu nagiba $>20^{\circ}$ mogu se planirati dvije suterenske etaže –maksimalna spratnost 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk ,

- Garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 5 mjesta / 100 m² površine.

- Podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža.

-Kolski priključak lokacije koja obuhvata urbanističku parcelu UP 41 (T1-I) predviđen je sa magistralnog puta M1 . Udaljenost građevinske linije od regulacione linije iznosi 10 m i definisana je u skici 1- izvod iz plana parcelacije i regulacije. Saobraćajno tehničke uslove i saglasnost za kolski priključak na državni put (Jadransku magistralu) izdaje nadležni organ -Uprava za saobraćaj Podgorica.

➤ Lokacija koja se sastoji od kat.parc. 45 K.O. Kumbor – namjena U (ugostiteljstvo) , planirana izgradnja ili postavljanje ugostiteljskog objekta (otvoreni ili zatvoreni šank, prodajni objekat tipa kioska i sl.) . Osim opštih uslova iz člana 5.1. 5.2. i 5.3. tekstualnog dijela Plana u izgradnji ovog objekta se moraju uzeti u obzir sljedeći parametri:

- maksimalni indeks izgrađenosti: 0.8

- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4

- maksimalna spratnost – S

- pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju

- oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi

Na grafičkom prilogu- sl. 2 , Izvod iz priloga 8 -planirana namjena površina, označena je lokacija U sa sadržajima kojima bi se upotpunila ponuda planiranog apart hotela na UP 41 (odgovara k.p. 46) u zaleđu, sa kojom je povezana podzemnim pješačkim prolazom ispod Jadranske magistrale.

-Regulacija:

- Udaljenost objekata na UP 41 od regulacione linije i granica susjednih parcela je prikazana na grafičkom prilogu br. 2 – Izvod iz plana parcelacije i regulacije , prilog 9.

- Lokacija koja se sastoji od kat.parc. 45 K.O. Kumbor – namjena U (ugostiteljstvo) , na kojoj je planirana izgradnja ili postavljanje ugostiteljskog objekta ima planiran priključak na priobalni lokalni put- zemljište označeno kao kat.parc. 677 K.O. Kumbor .
 - Kao organ koji izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključak na opštinske puteve , odnosno na lokalnu saobraćajnu mrežu , u konkretnom slučaju na lokalni priobalni put Kumbor – Bijela, konstatujem da je UP 41 koja se sastoji od dijela kat.parc. 46 K.O. Kumbor , a nalazi se u zaledju kat.parc. 45 -namjene U , povezana pješačkom pasarelom u trupu Jadranske magistrale sa lokalnim priobalnim putem -kat.parc. 677 K.O. Kumbor , čime je ostvarena pješačka veza asa lokalnim putem.
- Uslovi regulacije za kat.parc. 45 – namjene U, koja ima direktan priključak na lokalni priobalni put – kat.parc. 677 K.O. Kumbor , gdje je planom definisan pomenuti pješački prilaz (izlaz pješačke podzemne pasarele) , nisu posebno definisani . Preciznije, u Planu nije definisana gradjevinska linija na navedenoj lokaciji. Shodno navedenom, kao i opštim smjernicama o minimalnim udaljenostima od granica susjednih parcela, minimalna udaljenost izmedju gradjevinsk elinije objekta na kat.parc. 45 K.O. Kumbor i regulacione linije(granice kat.parc. 677 K.O. Kumbor) mora iznositi min. 2,5 m.

-Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele UP 41 :

U zoni objekata turističkih kompleksa parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (lokacije) ,prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata (prema normativima datim ovim Planom), 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) .

-Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta:

- postojeće stanovanje: 1 PM / stanu
- planirano stanovanje: 1,4 PM / stanu
- turizam (hoteli): 1PM na 2 do ili 4 sobe
- turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1,5 PM na 2 apartmana
- ugostiteljstvo: 1PM na četiri stolice
- trgovina: 1 PM na 30m² BRGP
- pijace: 1 PM na 3 tezge
- poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP

-Garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje uokviru slobodnih površina lokacije i to, 5 mjesta / 100 m² površine.

-Podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, abez ograničavanja broja podzemnih etaža.

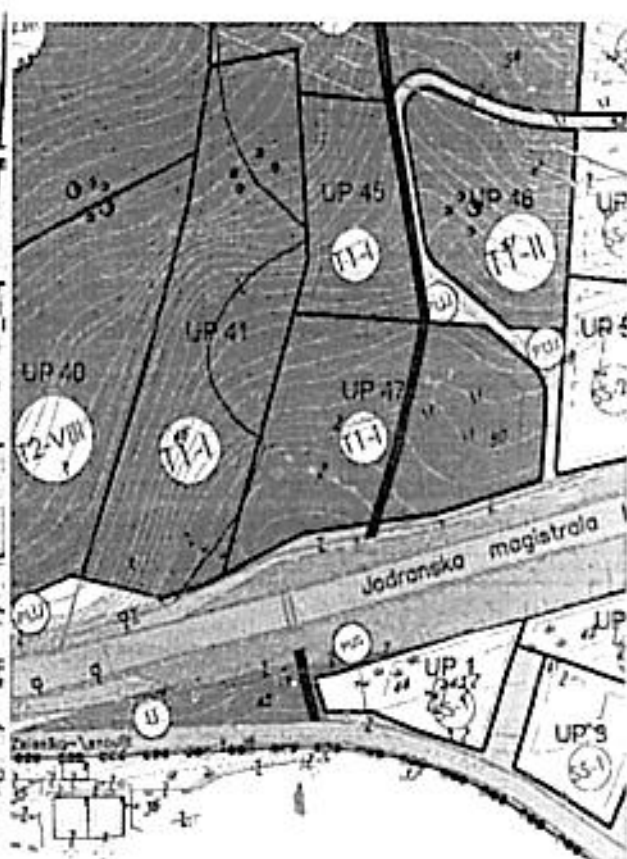
-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbjediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o blizim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

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

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



Sl. 1 Grafički prilog – izvod iz plana, prilog 9, plan parcelacije i regulacije



Sl. 2 Grafički prilog – izvod iz plana, prilog 8 - plan namjene prostora

Sl. 2 Grafički prilog – izvod iz plana, prilog 8 - plan namjene prostora

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I
GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl. ecc.



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
ViK Broj:02-3890/25
Datum: 17.12.2025

Prešljeno 29.12.2025

Org. jed.	Jed. + os. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		06-333/15-10947/7		

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**
IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica
Podnosilac zahtjeva: VAVIĆ SLAVKO

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3890/25 od 10.11.2025.god. za dobijanje projektantskih vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta/objekata u okviru površina za hotel, apart hotel (TI-I) na lokaciji UP 41, koja se sastoji od dijelova katastarske parcele broj 46 k.o. Kumbor i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele broj 45 k.o. Kumbor, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/10947/4 od 04.11.2025.god., konstatuje se:

Alternativa 1:

- ✦ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEI priključak sa PVC cjevovoda DN 50 mm;

Alternativa 2:

- ✦ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEI priključak sa AC cjevovoda DN 250 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 kojem će se smjestiti horizontalni vodomjeri: centralni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjer DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✦ 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 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:

Ukoliko cjevovod AC DN 250 mm prelazi preko predmetne parcele, 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).

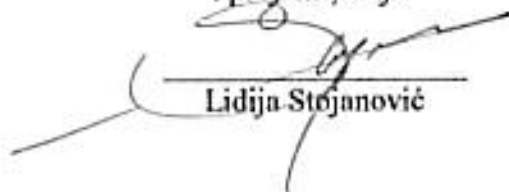
Prilikom pribavljanja vodovodne saglasnosti neophodno je u sklopu projektne dokumentacije dostaviti geodetski snimak postojećeg cjevovoda i naznačiti njegovu udaljenost od objekta.

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

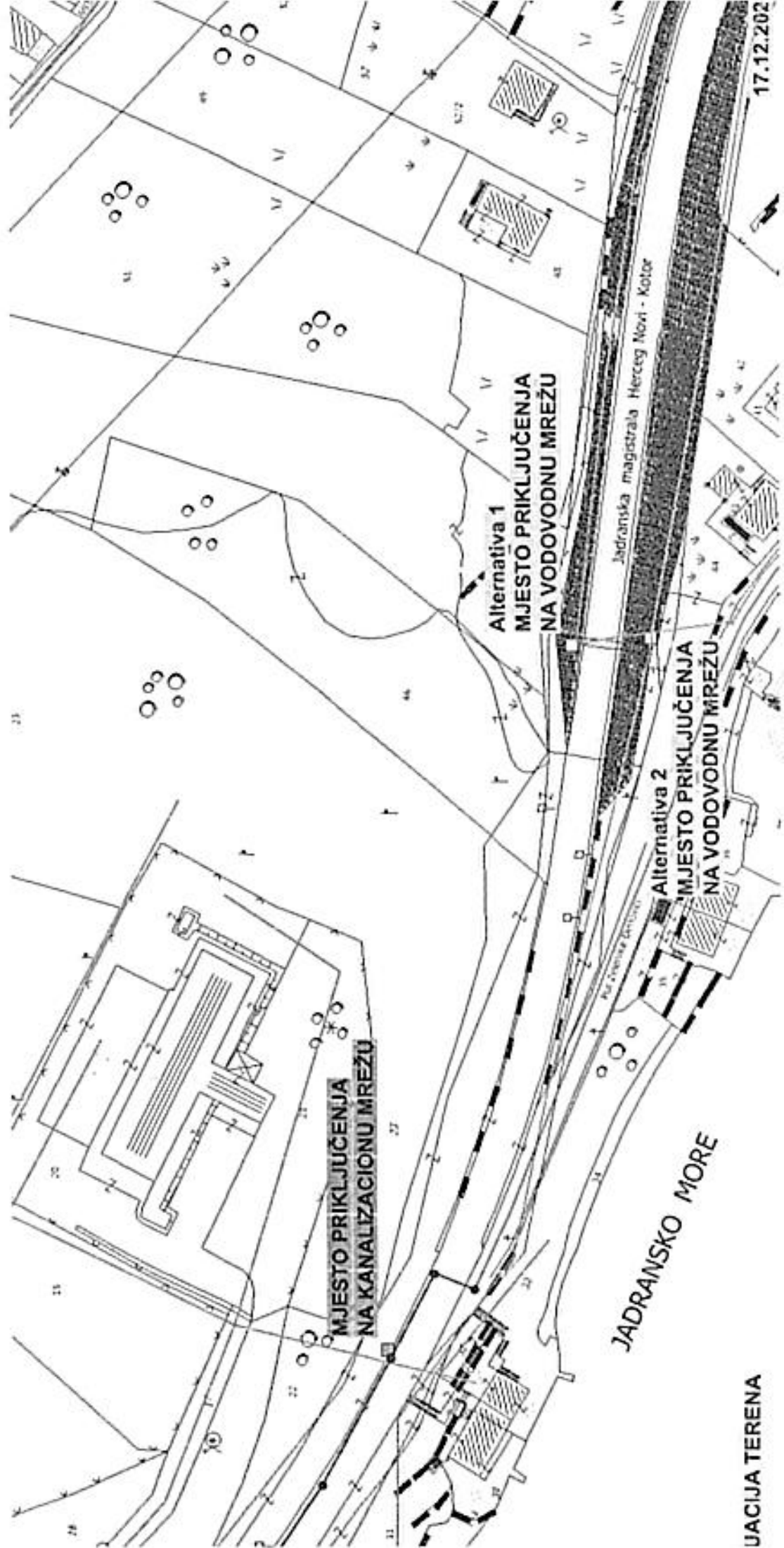

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

VD Izvršni direktor


Zoran Bijelić



**MJESTO PRIKLJUČENJA
NA KANALIZACIONU MREŽU**

**Alternativa 1
MJESTO PRIKLJUČENJA
NA VODOVODNU MREŽU**

**Alternativa 2
MJESTO PRIKLJUČENJA
NA VODOVODNU MREŽU**

JADRANSKO MORE

Jadranska magistrala Herceg Novi - Kotor

UACIJA TERENA

17.12.2002





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

Prijeto: 02. 03. 2026.			
Dog. jed.	Uz. + št. zbir.	Rešni broj	Prilog
		06-333/25-10947/8	

Br. UP-05-1238/2025-3

25.02.2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/25-10947/1 od 04.11.2025.godine, dostavljen 11.11.2025.godine i zaveden pod brojem UP-05-1238/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta /objekata, u okviru površina za hotel, apart hotel(T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br: 46, KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele broj 45 KO Kumbor, u zahvatu plana DUP Kumbor, Opština Herceg Novi ("Sl.list CG-op.pr." broj 36/13), 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), 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 izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta /objekata, u okviru površina za hotel, apart hotel(T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br: 46, KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele broj 45 KO Kumbor, u zahvatu plana DUP Kumbor, Opština Herceg Novi

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih ambijentalnih, pejzažnih, istorijskih, kulturnih i urbanističkih vrijednosti predmetnog prostora sa okruženjem i potencijalnim kulturnim dobrima Vojni kompleks Zmijice (Stara kasarna, nova kasarna, vojno mulo), Kumbor i Stari Kumbor (graditeljska cjelina od tri disperzno komponovana klastera duž obalnog puta);
2. **Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita**, umjesto jednog koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na zatečenu prostornu matricu, koja je takođe izgrađena objektima savremene gradne tradicionalnih gabarita, tako da ne dominiraju u odnosu na već izgrađeno tkivo i potencijalna kulturna dobra Vojni kompleks Zmijice (Stara kasarna, nova kasarna, vojno mulo), i Stari Kumbor (graditeljska cjelina od tri disperzno komponovana klastera duž obalnog puta);
3. Planirane objekte uklopiti u pejzažnu sliku, po principu **mimikrije u odnosu na zatečeni pejzaž**, tako da ne dominiraju u odnosu na potencijalna kulturna dobra Vojni kompleks Zmijice (Stara kasarna, nova kasarna, vojno mulo), Kumbor i Stari Kumbor (graditeljska cjelina od tri disperzno komponovana klastera duž obalnog puta) i ostanu u **"nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike** predmetne lokacije;
4. U okviru uređenja terena poželjna je upotreba kamena kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta ili savremenih materijala

visokog kvaliteta, kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionaln rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije;

5. Na slobornim površinama predmetne parcele, a naročito u dijelu prema moru, predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja kompatibilno sa zatečenim rastinjem.

II

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

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

Ukoliko 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, broj 06-333/25-10947/1 od 04.11.2025.godine, dostavljen 11.11.2025.godine i zaveden pod brojem UP-05-1238/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta /objekata , u okviru površina za hotel, apart hotel(T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br: 46, KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele broj 45 KO Kumbor, u zahvatu plana DUP Kumbor, Opština Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi iznad magistralnog puta u jugozapadnom dijelu KO Kumbor i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetsk baštine UNESCO-a. Predmetna lokacija je neizgrađena sa samoniklom autohtonom vegetacijom pa se preporučuje primjena principa mimikričnosti u odnosu na pejzaž prilikom izrade projekta hotela. Ovakav princip se *zasniva na konceptima koji svoju inspiraciju crpe iz pejzažnih karakteristika, i teže formiranju graditeljskih cjelina koje ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike određenog područja.*

Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni *Prirodnog očuvanog pejzaža i Očuvanog prirodnog pejzaža izuzetnih odlika* (mapa 6), u Zoni *Područja kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža* (mapa 9) i *Područja planiranih savremenih proširenja gradnje (na osnovu PPPNOP-a i PUP OHN-a)* (mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mjere:

PREPORUKE X - ZONA IZUZETNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI (v. mapa 6)

Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koji okružuju zaliv. Ova zona predstavlja prirodni pejzaž raznolikog karaktera, od sasvim stjenovitog (Ljuti krš, Dobraštica, Radoštak), preko brda pokrivenih niskom vegetacijom

- makijom (Kobila, Oštra stijena, Luštica sa Obosnikom), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Prijevorska šuma, Vidov vrh, Kotobilje, Borići, Kolonija pinija na Luštici), do očuvane stjenovite obale sa specifičnim kraškim oblicima (Plava špilja) u višim zonama obrasli makijom (cjelokupna jugo-zapadna obala Luštice) i očuvanim prirodnim plažama (Dobreč, Dobra luka). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama. U ovoj zoni nalaze se ostaci istorijskih naselja (Vrbanj sa zaseocima i katunskim kolonijama), austro-ugarska utvrđenja u širem pojasu Orijena, Kobili, Luštici, i dr. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost zaštićenog područja (OUV UNESCO). Kako se dio ovog pejzaža do granice sa Hrvatskom i Republikom Srpskom (BiH) nalazi van predmetne zaštićene okoline a posjeduje identične odlike karakteristične za kulturni pejzaž Boke Kotorske, na njega se primjenjuju istovjetne mjere.

Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.). Očuvati i obnoviti postojeću istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjeme, sagledavati kao potencijalni turistički atrakter, intervencije na njima planirati uz poštovanje tradicionalnih materijala, tehnika gradnje i konzervatorskih principa.

Očuvati i obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Očuvati i obnoviti postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (fortifikacije, katunske kolonije i dr.) u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima.

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

Prilikom planiranja, preporuka je da se budući modaliteti očuvanja i korištenja prostora zasnivaju na podsticaju i razvoju izletničkog, sportsko-rekreativnog turizma i eko-turizma, apinizma, planinarenja, pješaćenja, edukacije.

Prilikom planiranja prostora, cjeneći značaj ovog područja kao područja izuzetnih prirodnih vrijednosti, preporučuje se njegovo potpuno očuvanje, a graditeljske intervencije fokusirati na obnovu već postojećih objekata ili ostatke istorijskih objekata (katunskih kolonija npr. Vrbanj, utvrđenja i kasarne na Kobili itd.). Prilikom planiranja prostora, eventualnu gradnju novih turističkih kapaciteta, u koliko se iskaže interes, ispitati samo na lokacijama koje nisu vizuelno ekspanirane, rješenjima koja su mimikrična u odnosu na

prirodni kontekst, uz prethodnu izradu HIA studije, studije vizuelnog uticaja, na osnovu Opštih preporuka iz poglavlja 7.1.

Prilikom planiranja prostora, cjeneći značaj ovog područja kao područja izuzetnih prirodnih vrijednosti, ne planirati otvaranje majdana kamena.

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.).

Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i sveden arhitektonski izraza.

Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti, prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema.

PREPORUKE XI - PRIRODNI PEJZAŽ (v. mapa 6)

Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.)

Očuvati i obnoviti postojeću istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, kao i preostalu graditeljsku baštinu ili ostatke graditeljske baštine (katunske kolonije i dr.) koja se nalazi na ovom području, intervencije na njima planirati uz poštovanje tradicionalnih materijala, tehnika gradnje i konzervatorskih principa.

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

Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Preporuka je da se budući modaliteti razvoja očuvanja i korištenja prostora planiraju kroz podsticanje i razvoj izletničkog, sportsko-rekreativnog turizma i eko-turizma, aplanizma, planinarenja, pješačenja, edukacije i sl.

Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i sveden arhitektonski izraza.

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže interes prethodno provjere kroz studiju vizuelnog uticaja i HIA studiju, shodno Opštim prepo rukam a nav edenim po d 7 .1 ., te da se nova gradnja izbjegava na vizuelno eksponiranim lokacijama (vrhovi brda, strme padine, litice) koje ugrožavaju percepciju očuvanog prirodnog konteksta, njegovog prirodnog kolorita, prepoznatljivih kontura, oblika, formi i silueta.

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, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).

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

Predvidjeti mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale kao posljedica izgradnje infrastrukturnih pravaca i objekata i dr. shodno O pštim prepo rukam a po d 7 .1.

Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti, prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema.

PREPORUKE XVIII - PODRUČJA NOVE GRADNJE (RIZORT HOTELI, TURISTIČKI KOMPLEKSI)

(Luštica, Zaleđe Herceg Novog)

Preporuka je da se novi rizort hoteli (turistički kompleksi) mogu planirati pažljivo uz ostvarenje prostornog balansa, kako bi se omogućio opstanak izuzetnih pejzažnih vrednosti (OUV UNESCO) na području kulturnog dobra na Listi svjetske baštine i njegove zaštićene okoline (bafer zone), te je u tom smislu neophodno prednost dati postojećim resursima koji se ogledaju u zapuštenom ili napuštenom istorijskom graditeljskom fondu (mapa 6 i 9), te se u tom smislu preporučuje izrada HIA studije i studije vizuelnog ulicaja, shodno Opštim preporukama u poglavlju 7.1.

Preporuka je da se gradnja novih rizorta planira na mjestima gdje je već započet određen oblik gradnje kako bi se novim planskim rješenjima izvršilo ublažavanje negativnosti neplanski podignutih objekata i naselja. Preporuka je da se postojeći rizort hoteli mogu dograđivati/nadograđivati u skladu sa parametrima za ovu vrstu objekata i kapacitetima lokacije, uz poštovanje izvornih arhitektonskih rješenja i karakteristika neposrednog konteksta (prirodne ili izgrađene sredine).

Predlaže se da se prilikom definisanja urbanističko-arhitektonskih koncepata novih rizort hotela van urbanog područja (na Lušticu, u zaleđu Herceg Novog) razmotre dva konceptualna polazišta koja su u svjetskoj praksi u zonama u kojima su prepoznate izuzetne kulturno-istorijske vrijednosti dale dobre rezultate: 1) Mimikričnost u odnosu na graditeljsko naslijeđe; 2) Mimikričnost u odnosu na pejzaž.

Mimikričnost u odnosu na graditeljsko naslijeđe je zasnovano na inspiraciji koja se crpi iz primjera lokalne graditeljske tradicije (ruralne graditeljske cjeline), i teži ka formiranju eksplicitne i uočljive graditeljske cjeline koja daje novi identitet prostoru, arhitektonsko-urbanistički koncept mora proisteći iz analize sklopova ruralnih cjelina pripadajućeg kulturnog pejzaža, a planiran pejzažno vidljiv gabarit i volumen ne bi trebao prelaziti dimenziju prosječnog istorijskog sela.

Mimikričnost u odnosu na pejzaž se zasniva na konceptima koji svoju inspiraciju crpe iz pejzažnih karakteristika, i teže formiranju graditeljskih cjelina koje ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike određenog područja.

Hotelsko-turističke kapacitete koji su po svom programu obimni i gabaritni planirati i zasnivati na konceptu "mimikričnost u odnosu na pejzaž" jednostavnim minimalističkim rješenjima, težeći da planirane strukture u cilju očuvanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti (OUV) ostanu nevidljive u prirodnom ambijentu.

Preporuka je da se prilikom planiranja novih i rekonstrukcije postojećih nizort hotela planiraju nove sadnice primorskih borova - pinija koje posjeduju kapacitet da iz dalekih vizura vizuelno saniraju izgrađeni pejzaž, a u mikro ambijentu stvaraju reprezentativan vizuelni i ambijentalni utisak (primjer hotela Palmon Bay, hotela Park, zatim park u Igalu, kolonija na litici jugozapadno od parka Boke Boke, kolonija čempresa u blizini kanjona Nemile i sl).

Preporuka je da se prilikom planiranja novih nizort hotela na Luštici planiraju sadnice primorskih borova - pinija, kao izuzetno kontekstualnog tipa visokog rastinja koje se vezuje za ovo područje, te da se ne planira sadnja palmi koje bi narušile autentičnost vegetacije ovog područja.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, tehničku dokumentaciju za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom nalokaciji "Topla - ispod semafora", Lokacija br 3, na katastarskim parcelama broj 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, 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.

Obradili:
Sofija Hajrizaj, arhitekta

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta


Dr Petra Zdravković
direktorica



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog
urbanizma i državne imovine

Prejeto:	16.03.2026.
Org. red.	06-333/25-10947/9
Adresirano:	
Uprava:	
Općina:	
Država:	

Broj: UP-05-1238/2025-4

12. 03. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po službenoj dužnosti u postupku ispravke greške u aktu ove Uprave broj UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine, na osnovu čl. 26, 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 ispravci greške u aktu broj UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine

I

Vrši se ispravka akta broj UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine, na način što se na strani 6. u trecem pasusu **briše**: "tehničku dokumentaciju za izgradnju poslovnog centra sa javnom garažom nalokaciji "Topla - ispod semafora", Lokacija br 3, na katastarskim parcelama broj 1303/1, 1304/1 i 1304/2 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno -urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

„, i **upisuje**: "tehničku dokumentaciju za izgradnju novog objekta /objekata , u okviru površina za hotel, apart hotel(T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br: 46, KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele broj 45 KO Kumbor, u zahvatu plana DUP Kumbor, Opština Herceg Novi , izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

II

U ostalom dijelu akt broj UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine, ostaje nepromijenjen.

III

Ovo Rješenje proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi akt broj UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/25-10947/1 od 04.11.2025.godine, dostavljen 11.11.2025.godine i zaveden pod brojem UP-05-1238/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za



izgradnju novog objekta /objekata , u okviru površina za hotel, apart hotel(T1-I) na lokaciji urbanističke parcele UP 41, koja se sastoji od dijela katastarske parcele br: 46, KO Kumbor, i u okviru površina za ugostiteljski sadržaj (U) na lokaciji katastarske parcele broj 45 KO Kumbor, u zahvatu plana DUP Kumbor, Opština Herceg Novi ("Sl.list CG-op.pr." broj 36/13), 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), 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), izdala rjesenje o konzervatorskim uslovima UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine.

Uvidom u izdati akt konstatovana je očigledna greška na strani 6. u trecem pasusu . Imajući u vidu navedeno, konstatovalo se da je u navedenom aktu neophodno ispraviti grešku na nacin kako je to uradjeno u dispozitivu ovog rjesenja.

Ovo Rjesenje proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi akt broj UP/I-05-1238/2025-3 od 25.02.2026. godine.

Na osnovu navedenog, a shodno članu 26 Zakona o upravnom postupku, riješeno je kao u izreci.


Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- u spise predmeta