



Broj: 06-333/25-12350/7

Podgorica, 15.04.2026. godine

VTC DOO

HERCEG NOVI
Jadranska magistrala 28
Đenovići

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-12350/7 od 15.04.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za nadogradnju postojećeg objekta – hotela sa 4* na katastarskoj parceli broj 622/3 KO Kumbor – objekat H u okviru Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja zone „UP-Y“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 36/13), a u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno - urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavicević, državna sekretarka


Verifikovala:

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

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-12350/7 Podgorica, 15.04.2026. 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", 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 i podnijetog zahtjeva „VTC“ d.o.o. Herceg Novi izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za nadogradnju postojećeg objekta – hotela sa 4* na katastarskoj parceli broj 622/3 KO Kumbor – objekat H u okviru Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja zone „UP-Y“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 36/13), a u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno - urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VTC DOO HERCEG NOVI
6.	POSTOJEĆE STANJE <u>Katastarska evidencija</u> Uvidom u katastarsku evidenciju, LN 448-prepis na katastarskoj parceli broj 622/3 KO Kumbor evidentirano je po načinu korišćenja dvorište površine 576 m2 sa zabilježbom objekta u izgradnji, objekat broj 1, turistički, površine u osnovi 197 m2, spratnosti Po+P+2.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Uvidom u grafički prilog DUP-a: list br.8: "Planirana namjena površina" predmetna parcela se nalazi u zoni mješovitih namjena – MN. Izmjenama i dopunama PUP-a Herceg Novi navedeno je: Turistički objekti izvan zona "T" Hoteli (T1) unutar izrađenih naselja urbanog I periurbanog karaktera, koji nisu lokacijski određeni, a nalaze se u okviru zone "N", kao i u mješovitoj namjeni , centralnim djelatnostima i stambenim namjena u okviru GUR-ova i detaljinijih	

	<p>razrada, mogu da se grade primjenjujući urbanističke parametre $l_z=0,5$ i $l_i=2,0$, max spratnosti prema broju smještajnih jedinica, pri čemu je neophodno obratiti posebnu pažnju na integraciju budućeg objekta u ambijetalno-morfološke karakteristike užeg i šireg okruženja, kao i ispoštovati uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja).</p> <p>Takođe u poglavlju PUP-a Herceg Novi <i>Pojedinačne lokacije u regulacionim planovima</i> definisano je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DUP Kumbor - Zona UP Y kat.parc 622/3 K.O. Kumbor, mijenja se spratnost sa P+2 na P+3. 												
7.2.	Pravila parcelacije												
	<p>Katastarska parcela broj 622/3 KO Kumbor je u okviru UPY za koju je urađeno Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje zone „UP-Y“ u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 36/13).</p> <p>Urbanistička parcela mora imati oblik i površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju sa odredbama ovog plana. Urbanistička parcela UP Y sadrži grupaciju objekata mješovite namjene.</p>												
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama												
	<p>U grafičkom prilogu br. 17. Urbanističko-tehnički uslovi grafički su definisane građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija prati ivicu saobraćajnice. Građevinske linije su preuzete iz DUPa. Za objekat „H“ građevinske linije su definisane sljedećim prelomnim tačkama: 27, 28, 57 i 58.</p> <table border="1" data-bbox="331 1167 852 1397"> <tr> <td>27</td> <td>6549698.851</td> <td>4699402.104</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>6549676.749</td> <td>4699412.395</td> </tr> <tr> <td>57</td> <td>6549693.076</td> <td>4699387.950</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>6549680.037</td> <td>4699405.294</td> </tr> </table>	27	6549698.851	4699402.104	28	6549676.749	4699412.395	57	6549693.076	4699387.950	58	6549680.037	4699405.294
27	6549698.851	4699402.104											
28	6549676.749	4699412.395											
57	6549693.076	4699387.950											
58	6549680.037	4699405.294											
	<p>Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> •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). 												

	<p>•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.</p>
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-Novu 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>

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

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

Zaštita od jakih vjetrova

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

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

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

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

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

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

Pravilnici:

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

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

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. Najkišniji 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.

	<p>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.</p> <p>Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži.</p> <p>Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova.</p> <p>Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-4030/1 od 31.12.2025. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p>
	<p>Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti obloženi lomljenim kamenom.</p> <p>Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 3m.</p> <p>Izgradnja ograda pojedinačnih urbanističkih parcela treba biti usklađena sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, takođe to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine</p>

	<p>do 1,80m prema bočnim susjedima. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.</p> <p>Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoređi duž ulica, staza i sl.</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 istorijskog 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 istorijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO.</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 06. Identifikacija i varlorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni savremena izgradnja (nastala tokom XX I XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom).</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 9. <i>Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, očuvanih elemenata kulturnih pejzaža</i> predmetna lokacija je u okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO).</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 10. <i>Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog</i>, predmetna lokacija je u zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018. godine).</p> <p>PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9)</p> <p>U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.</p> <p>Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja</p>

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

Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobličjenih graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla

II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).

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

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

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

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

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

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

Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I -05-1603/2025-3 od 02.04.2026. godine.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).</p> <p>Potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja potrebama lica sa invaliditetom. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12.</p>
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	<p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 02-4703/25 od 12.01.2026. godine.</p>
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Svakom objektu treba obezbijediti kolski ili pješački prilaz. Svi objekti koje imaju planirani kolski prilaz obavezno moraju imati odgovarajući broj parking mjesta u okviru urbanističke parcele.</p>

17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure 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</u> upućuje na primjenu:</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 infrastructure http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>PRIRODNI USLOVI: Uvidom u kartu 3f: pogodnost terena za urbanizaciju, ista je u KAT. Ilc za koju važi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> litološki opis: glina pjeskovita, oštrobridni do poluzaobljeni šljunak i pijesak, oštrobridno kršje i rijetki odlomci s promjenjivim sadržajem gline - drobina <input type="checkbox"/> nagib terena: 0°- 10° <input type="checkbox"/> dubina do vode: 1,5-4.0m <input type="checkbox"/> stabilnost terena: uslovno stabilan podliježe denudraciji i razvoju erozionih procesa <input type="checkbox"/> nosivost terena: 12-20 N/cm² <input type="checkbox"/> seizmičnost:C2, intenzitet IX MCS <input type="checkbox"/> temperatura: srednja godišnja 18,1 °C ; min. srednja mjesečna 8-9 °C ;

	max. srednja mjesečna 24-25 °C ; <input type="checkbox"/> količina padavina - srednja godišnja 1990 mm ; <input type="checkbox"/> intenzitet i učestalost vjetrova : 41% tišina, E-SE-NW ;	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	katstarska parcela broj 622/3 KO Kumbor
	Površina urbanističke(katstarske pancele) parcele	576 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	Površina pod objektom je 197 m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0
	Ukupna izgrađenost objekata BRGP	1152 m ²
	Spratnost	P+3 (Po+P+3)
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na urbanističkoj parceli, izvan javnih površina, prema sledećim kriterijumima, i to 1PM po postojećoj stambenoj jedinici ili 1,5PM na 2 turističkoa apartmana.</p> <p><input type="checkbox"/> Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50 m² broj parking mjesta se uvećava za 0.5.</p> <p><input type="checkbox"/> Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“).</p> <p>Visina etaža garaže je 2.4 m. Dimenzije parking mjesta su 2.50 x 5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom</p> <p><input type="checkbox"/> Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.</p>	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	<p>Krov objekta: Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodni, složeni, nagiba između 21° i 30° .</p> <p>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 ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz. «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na sljemeni krova ili prije njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz. "belvedere" jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih</p>	

ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

Krovni pokrivač: kupa kanalica ili mediteran crijep ;
 Istak vijenca objekta: od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);

Krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara. Takođe je dozvoljeno projektovanje i prostorija za izlaz na ravan (prohodan) krov sa potrebnim sadržajima za korišćenje krova.

Oluci: horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, a vertikalni od lima

Spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog) . Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama;

Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;

Spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo ili braon, ili savremena interpretacija drvene stolarije. Grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima.

Balkonska ograda od kovanog gvožđa, prohroma, puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd., min. visine 110 cm (prema tehničkim propisima).

Arhitektonsko oblikovanje:

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.

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

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.

Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:

- Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da “diše”).

- Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.

- Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.


- Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica).
- Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A).
- Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja).
- Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora.
- Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting”,
- Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.

Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:

- Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019.,
- Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti,
- Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine),
- Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine),
- Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetskej efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC.

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

21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić L.A.</i>

23.		 <p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavicević</p>
24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti 448 – prepis KO Kumbor - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-4030/1 od 31.12.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 02-4703/25 od 12.01.2026. godine; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I -05-1603/2025-3 od 02.04.2026. godine. 	



SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-4030/2

06-333/25-12350/3

Podgorica, 31.12.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-4030/1 od 29.12.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-12350/3 od 25.12.2025.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za nadogradnju postojećeg objekta-hotela 4* na katastarskoj parceli 622/3 KO Kumbor, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „VTC“ DOO iz Herceg Novog, obavještavamo vas sledeće:

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

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

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi kolika je korisna površina hotela.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana korisna površina hotela preko 1000 m², onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), **sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.**

Ukoliko planirana korisna površina hotela iznosi manje od 1000 m² to nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.



dr Milan Gazdic
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

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

ViK Broj:02-4703/25

Datum:12.01.2026

Prim. br.	16-01-2026
Org. jed.	06-333/25-12350/4
Prilog	
Vrijednost	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica
Podnosilac zahtjeva: „VTC“ DOO

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4703/25 od 30.12.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za nadogradnju postojećeg objekta – hotela 4* na **katastarskoj parceli broj 622/3 k.o. Kumbor**, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-12350/4 od 25.12.2025.god., konstatuje se:

- ❖ Dana 19.09.2022.g. izdata je vodovodna saglasnost pod brojem 82/22 za ovu kat.parcelu;
- ❖ U skladu sa dostavljenom dokumentacijom na osnovu koje je izdata vodovodna saglasnost, planirano je polaganje PEHD priključnog cjevovoda sa GI cjevovoda DN 50 mm;
- ❖ Nema dodatnih tehničkih uslova priključenja na gradsku vodovodnu mrežu;
- ❖ Za planiranu nadogradnju vodomjerno okno proširiti u skladu sa tehničkim propisima i pored postojećih vodomjera montirati dodatne horizontalne vodomjere DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizacione instalacije planirane nadogradnje vezati na kanalizacione instalacije postojećeg objekta.

Napomena:

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


**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-919-18717/2025

Datum: 26.11.2025

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 VTC DOO, JADRANSKA MAGISTRALA 28 DJENOVICI, za potrebe RAZNO izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 448 - PREPIS
Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
622	3		7 10			Dvorište VIŠE OSNOVA		576	0.00
								576	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2806960240059	VASILJEVIĆ VIDO VELIMIR Kumbor Kumbor	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
622	3			1	Dvorište	26/11/2025 8:31	Zabiljezba objekta u izgradnji sa gradjevinskom dozvolom OBJEKAT 1, OBJ. U IZGRADNJI POV. 197m, ETAŽNO RAZRADEN NA NESTAMBENI PROSTOR PD1, SPRATNOST PO POV. 163m, STAMBENI PROSTORI U IZGRADNJI PD2, SPR. P. POV. 44m, PD3, SPR. P. POV. 43m, PD4, SPR. P. POV. 47m, PD5, SPR. P1. POV. 44m, PD6, SPR. P1. POV. 43, PD7, SPR. P1. POV. 47m, PD8, SPR. P2. POV. 44m, PD9, SPR. P2. POV. 43m, PD10, SPR. P2. POV. 47m, SVOJINA U OBIMU PRAVA VASILJEVIĆ VIDO VELIMIR, PO PRIJAVI GRADNJE BR. 12-745/22-9785/1 ZA TURISTIČKI OBJEKAT INVESTITORA DOO VTC HERCEG NOVI.

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



Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl. pravnica

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
622/3 ^{ODL}		109-2-919-2913/1-2025	02.10.2025 09:34	VASILJEVIC VELIMIRA - GEOBIRO DOO HERCEG	OVJERA ELABORATA SNIMANJE OBJEKTA U IZGRADNJI NA KP 622/3 LN 448 KUMBOR



Br: UP/I-05-1603/2025-3

Datum: 02.04.2026 godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 02.04.2026				
Org. jed.	Izd. i us. znač.	Reč. broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	12350/6		

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-12350/6 od 25.12.2025. godine, dostavljenog 30.12.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1603/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, nadogradnju sprata na objektu H - hotel 4* u zoni MN-mješovita namjena, u okviru urbanističko arhitektonskog rješenja zone „UP-Y“ u zahvatu DUPa „Kumbor“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 36/13) i Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi („Sl.list Crne Gore“ br. 76/25), na kat. par. broj 622/3 KO Kumbor, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije rekonstrukciju nadogradnju sprata na objektu H - hotel 4* u zoni MN-mješovita namjena, u okviru urbanističko arhitektonskog rješenja zone „UP-Y“ u zahvatu DUPa „Kumbor“ i ID PUP OHN na kat. par. broj 622/3 KO Kumbor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti očuvanih istorijskih naselja u priobalnom dijelu Herceg Novog. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju objekta što više prilagoditi i uklopiti sa okolnim stambenim i turističkim objektima, spratnosti do četiri nadzemne etaže. Poštujući tradicionalna načela organizacije i oblikovanja u prostoru štiti se ambijent i kulturno nasljeđe. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbjediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom;
3. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) trebaju se zasnivati na arhitektonskim karakteristikama tradicionalnih objekata. Navedeno ne treba primjeniti putem kopiranja, već studijskim postupkom transponovanja, sa

- jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom bez ekspresivih formi i bez konzolnih balkona;
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (boja kamena, siva), bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja, a na otvorima postaviti zaštitu od sunca. Objekat treba završiti tradicionalnim dvovodnim krovom pokriven crijepom ili ravnim krovom s obzirom da objekat ima trugaonu osnovu;
 5. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja. Očuvati ambijentalne karakteristike predmetne parcele.

II

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

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

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

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-12350/6 od 25.12.2025. godine, dostavljenog 30.12.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1603/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, nadogradnju sprata na objektu H - hotel 4* u zoni MN-mješovita namjena, u okviru urbanističko arhitektonskog rješenja zone „UP-Y“ u zahvatu DUPa „Kumbor“ i Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi, na kat. par. broj 622/3 KO Kumbor, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Kumbor, cca 300 m od mora, između magistralne saobraćajnice i lokalnog puta Zelenika-Đenovići, u neposrednom zaleđu rizorta Portonovi;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu ID PUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), - prilog br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“.

U prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018.godine). U

neposrednoj blizini opisanog prostora nalaze se uglavnom stambeni i turistički objekti savremene gradnje različitih gabarita i spratnosti;

- U Studiji zaštite kulturnih dobara za Izmjene i dopune PUP-a Opštine Herceg Novi predmetni prostor obrađen je kroz:

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

U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

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

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

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

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

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

- Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu ID Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi u kojem je definisano u dijelu Pojedinačne lokacije u regulacionim planovima:
 - DUP Kumbor - Zona UP Y kat.parc 622/3 K.O. Kumbor, mijenja se spratnost sa P+2 na P+3;
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na kat.par. 622/3 KO Kumbor, površine 576 m², planirana je nadogradnja sprata na objektu H - hotel 4* u izgradnji, površine u osnovi 193 m², u okviru urbanističko arhitektonskog rješenja zone „UP-Y“ sa max parametrom izgrađenosti li-2,0 BRGP 1.152 m², spratnosti Po+P+3.

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

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta

