



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-4289/7

Подгорица, 17.06.2026. године

ЈОВОВИЋ САША

ХЕРЦЕГ НОВИ
Норвешко насеље 25
Баошићи

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/25-4289/7 од 17.06.2026. године, за израду техничке документације за реконструкцију постојећег објекта - хотела на урбанистичкој парцели А-09, Зона А, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Боан“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 23/15), у Општини Шавник.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора


Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова
за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обредила:

Оља Фемић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-4289/7 Podgorica, 17.06.2026. 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 podnjetog zahtjeva Jovović Saša izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za rekonstrukciju postojećeg objekta - hotela na urbanističkoj parceli A-09, Zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Boan“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 23/15), u Opštini Šavnik.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	JOVOVIĆ SAŠA
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Prema grafičkom prilogu br. 03 „Analiza postojećeg stanja“, na predmetnoj lokaciji evidentiran je postojeći objekat- hotel, spratnosti P+2. Hotel već duži period ne radi.	
	<u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti LN 137-PREPIS, na katastarskoj parceli broj 621 KO Boan, evidentiran je objekat broj 1, dvospratna zgrada, površine u osnovi 767 m ² i dvorište površine 4566 m ² .	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu 04 <i>Planirana namjena površina UP A-09, zona A</i> je planirane namjene površine za turizam – hotel (T1). Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.	

Na urb. parceli br. UP A-09 nalazi se postojeći objekat Hotela. Planom je za potrebe razvoja turizma predviđena rekonstrukcija hotela uz blago smanjenje broja smještajnih jedinica na račun povećanja kvaliteta usluge (sa sadašnjih 45 na 40 ležaja). Planirana kategorija hotela je minimum tri zvjezdice, shodno Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Za sve parcele površina za turizam – Hotel na UP A-09 i motociklistički kamp na urb. parceli br. UP B-26, Investitor je u obavezi da prije izdavanja Građevinske dozvole uradi Idejno urbanističko-arhitektonsko rešenje buduće izgradnje, ili rekonstrukcije u slučaju hotela, kojim će se definisati broj i kapacitet objekta, pristupi i komunikacije unutar parcele-kompleksa, način uređenja slobodnih površina, pejzažno uređenje i uređenje partera.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela A-09, u zahvatu DUP-a „Boan“ sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 621 i 607 KO Boan, Opština Šavnik.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na grafičkom prilogu 06-Plan parcelacije.

261	6599217.33	4755990.46
262	6599214.66	4755984.88
263	6599204.89	4755965.63
264	6599197.19	4755957.15
265	6599187.65	4755951.08
266	6599187.11	4755951.90
267	6599183.39	4755949.53
268	6599173.65	4755947.64
269	6599129.91	4755965.67
270	6599125.71	4755969.50
271	6599120.29	4755976.09
272	6599115.68	4755980.33
273	6599110.39	4755983.97
274	6599106.98	4755985.70
275	6599099.82	4755988.23
559	6599171.42	4756032.22
560	6599193.49	4756012.68
561	6599213.26	4755993.41
608	6599127.13	4755998.40
609	6599143.47	4756002.11
610	6599152.95	4756009.65
611	6599163.46	4756022.99
612	6599167.52	4756027.47

	<p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p style="text-align: center;">Urbanističko-tehnički uslovi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Predviđena je rekonstrukcije postojećeg objekta u zatečenom gabaritu. Planom nije predviđeno proširenje kapaciteta ni dogradnja ili nadogradnja postojećeg objekta. • Ukoliko se iz konstruktivnih razloga javi potreba, moguće je izvršiti remodelaciju postojećeg krova. <p>Ukoliko se kroz primenu novih oblikovnih i konstruktivnih rešenja krova jave dodatne korisne površine treba ih iskoristiti na na način da se uvedu novi prateći sadržaji hotela (a ne smeštajni) i time poboljša nivo usluge. Krov obavezno mora biti kos, strmijeg nagiba. Kao krovni pokrivač koristiti tradicionalne materijale lim, crep ili šindru.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Slobodne površine hotelskog kompleksa parterno urediti, ozeleneti i obogatiti uvođenjem različitih sportsko-rekreativnih sadržaja na otvorenom. Posebnu pažnju posvetiti materijalizaciji partera, uvođenju urbanog mobilijara i osvetljenju spoljnog prostora. <p>Predloženi sadržaji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 ležajeva (~20 soba) • glavni ulaz sa prijemnim dijelom i recepcijom hotela • ugostiteljski sadržaji - hotelski restoran, bar • manja hotelska prodavnica • sadržaji namenjeni zabavi, sportu, rekreaciji u zatvorenom i/ili na otvorenom. • prateće servisne, ekonomsko-tehnološke i administrativne prostorije hotela • parking prostor za potrebe hotela <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).
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>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.</p> <p>Elementarne nepogode mogu biti:</p>

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čoveka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života).

Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..

Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armiranobetonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

	<p>Zaštita od požara</p> <p>Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.</p> <p>Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.</p> <p>Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa:</p> <p>Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).</p> <p>Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti 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).</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p><i>Smjernice za zaštitu životne sredine</i></p> <p>Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.</p> <p>Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:</p> <ul style="list-style-type: none"> racionalno korišćenje građevinskog područja; da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora; da se kvalitetno poljoprivredno zemljište racionalno koristi; da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu; <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-1632/2 od 04.06.2026. godine.</p>

10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo u okviru turističkih objekata je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Zelenilo turističkih sadržaja se odnosi na postojeći hotel koji nema prostora za dodatno ozelenjavanje.</p> <p>Smjernice za ozelenjavanje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala sa raznim fenofazama cvjetanja; - kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa arhitekturom objekata, uslovima sredine; - prilikom komponovanja biljnog materijala voditi računa o vizurama i spratnosti; - ulaze u objekat naglasiti partenom sadnjom ; - planirati hidrantnu mrežu potrebnu za zalivanje ; - za popločavanje i urbano opremanje koristiti materijale koji su najpogodniji za održavanje modernog dizajna. <p>Predlog sadnog materijala Četinarsko drveće: <i>Abies concolor</i>, <i>Pseudotsuga duglasii</i>, <i>Chamaecharis lawsoniana</i>, <i>Libocedrus decurens</i>, <i>Cedrus atlantica</i>, <i>Juniperus sp.</i>, <i>Thuja sp.</i>, <i>Taxus sp.</i>, i td. Listopadno drveće: <i>Quercus faranetto</i>, <i>Fraxinus sp.</i>, <i>Sorbus aucuparia</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Prunus sp.</i>, <i>Tilia sp.</i>, <i>Betula sp.</i>, <i>Ulmus glabra</i>, <i>Corylus collurna</i>, <i>Aesculus hippocastanum</i>, <i>Populus sp.</i>, <i>Alnus sp.</i> , <i>salix sp.</i> i dr. Žbunaste vrste: <i>Ligustrum ovalifolium</i>, <i>Berberis sp.</i>, <i>Spiraea sp.</i>, <i>Lonicera sp.</i>, <i>Viburnum sp.</i>, <i>Rosa sp.</i>, <i>Ribes sp.</i>, <i>Cotoneaster sp.</i>, <i>Cotinus sp.</i>, <i>Hydrangea hortensis</i>, <i>Waigela sp.</i>, <i>Siringa vulgaris</i>, <i>Philadelphus coronaria</i>, <i>Machonia aquifolia</i>, <i>Pinus mugo</i>, itd. Puzavice: <i>Hedera helix</i>, <i>Lonicera japonica</i>, <i>Parthenocissus sp.</i>, <i>Rosa sp.</i>, <i>Polygonum baldschuanicum</i> i td.</p> <p>Nije dozvoljeno ograđivanje parcele hotela.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>U okviru kompleksa hotela nalaze se dva potencijalna kulturna dobra, i to Spomen bista Novice Cerovića i Spomen bista Maša Jelića. Ove biste potrebno je integrisati u idejno rešenja uređenja slobodnih površina kompleksa a prema njima se u buduće treba odnositi u svemu prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara, broj 04-332/26-4289/7 od 28.05.2026. godine, na koje nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>

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
	/
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 <p>Prema grafičkom prilogu broj 10 Plan elektroenergetske infrastrukture, na predmetnoj lokaciji je evidentirana postojeća DTS 10/04 Kv, 1x630 kVA</p> <p>T1 - Hotel Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata turističke namjene (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva-pelet, drvna gradja, TNG ili mazut), iznosi : $p_{MH} = 80 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom od 1350 m^2 :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $P_{MH} = S \times p_{MH} = 1350 \text{ m}^2 \times 80 \text{ W/m}^2 = 108,00 \text{ kW}$ </div> <p>Ovaj objekat je definisan kao hotel i njegova maksimalna bruto građevinska površina iznosi 1350 m^2, a izračunato vršno opterećenje je 0.108 MW.</p>

17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen JP „Vodovod i kanalizacija“ Šavnik, broj 04-332/26-4289/4 od 28.05.2026. godine, na koje nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, broj 08-332/26-1504/1 od 05.06.2026. godine.
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 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP A-09, Zona A
	Površina urbanističke parcele (m ²)	5119
	Indeks zauzetosti	0,16
	Indeks izgrađenosti	0,26
	Bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	1350
	Površina pod objektom (m ²)	836
	Spratnost objekta	P+2
	Namjena površina	T1 – hotel
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Potreban broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele</p> <ul style="list-style-type: none"> • U okviru kompleksa potrebno je organizovati i parking prostor za potrebe zaposlenih kao i prostore za parkiranje gostiju • Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: 1 PM na 3 sobe • Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža; • Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke; • Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne; • Obavezno ozeleniti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru; • Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije; • Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente: <ul style="list-style-type: none"> - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,25 m; - slobodna visina garaže min. 2,3 m; - dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,4 m; - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene; • Parking mesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,4 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 5,5 m x 2,0 m, sa širinom prolaza 3,5 m; • Otvorena parkirališta uz saobraćajnice obavezno ozeleniti primenom betonsko travnatih elemenata i sađenjem odgovarajućim stabala na svaka dva parking mesta. 	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Arhitektura hotelskog kompleksa (spoljašnja i unutrašnja) mora biti reprezentativna i uklopljena u prirodni ambijent. Prilikom rekonstrukcije objekta težiti transponovanju tradicionalne arhitekture datog podneblja u	

	<p>moderan arhitektonski izraz. Preporučuje se upotreba drveta i kamenog materijala sa lokacije ali i upotreba savremenih materijala - staklo, čelik i sl.</p> <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; • Energetsku efikasnost zgrada; • Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. <p>Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; • Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; • Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); • Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. <p>Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.</p> <p>Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; • Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; • Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; • Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspeksijske poslove - U spise predmeta

	- a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
23.		<p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević</p> 
24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1632/2 od 04.06.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove imovinu i privredu Opštine Šavnik, broj 08-332/26-1504/1 od 05.06.2026. godine. 	



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BOAN

PLAN, 2015.

IZOŠTAVIO: **OPŠTINA ŠAVNIK**
 ODREDA: **OPŠTINSKI VEŠTAČKI USTANOVA "BOAN"**
 ADRESA: **UL. BEOGRADSKA 10, 82100 ŠAVNIK**

PROJEKTOVALA: **OPŠTINA**

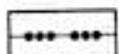
Šifra: **1000**

LIST BR. **01**
GEODETSKA PODLOGA SA
GRANICOM PLANA
 MASTRANJE: **1:1.000**

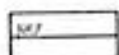
OPŠTINA ŠAVNIK



LEGENDA



GRANICA PLANA

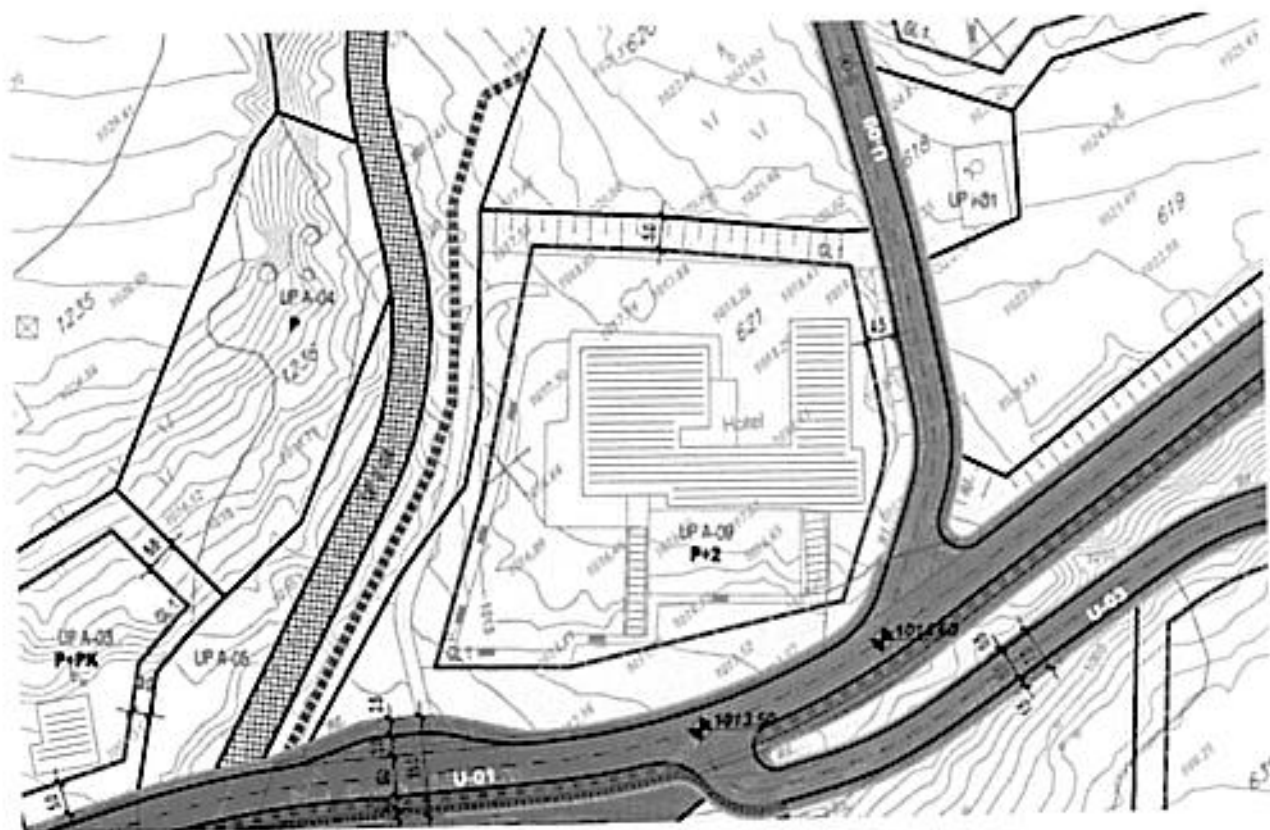


GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE

Active Windows
 or Settings for active...

Opština Šavnik, ul. BEOGRADSKA 10, 82100 ŠAVNIK





LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE APRCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA
	PEŠAČKE STAZE
	BICIKLISTIČKA STAZA
	AMBIJENTALNA CELINA

OPŠTINA ŠAVNIK

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BOAN

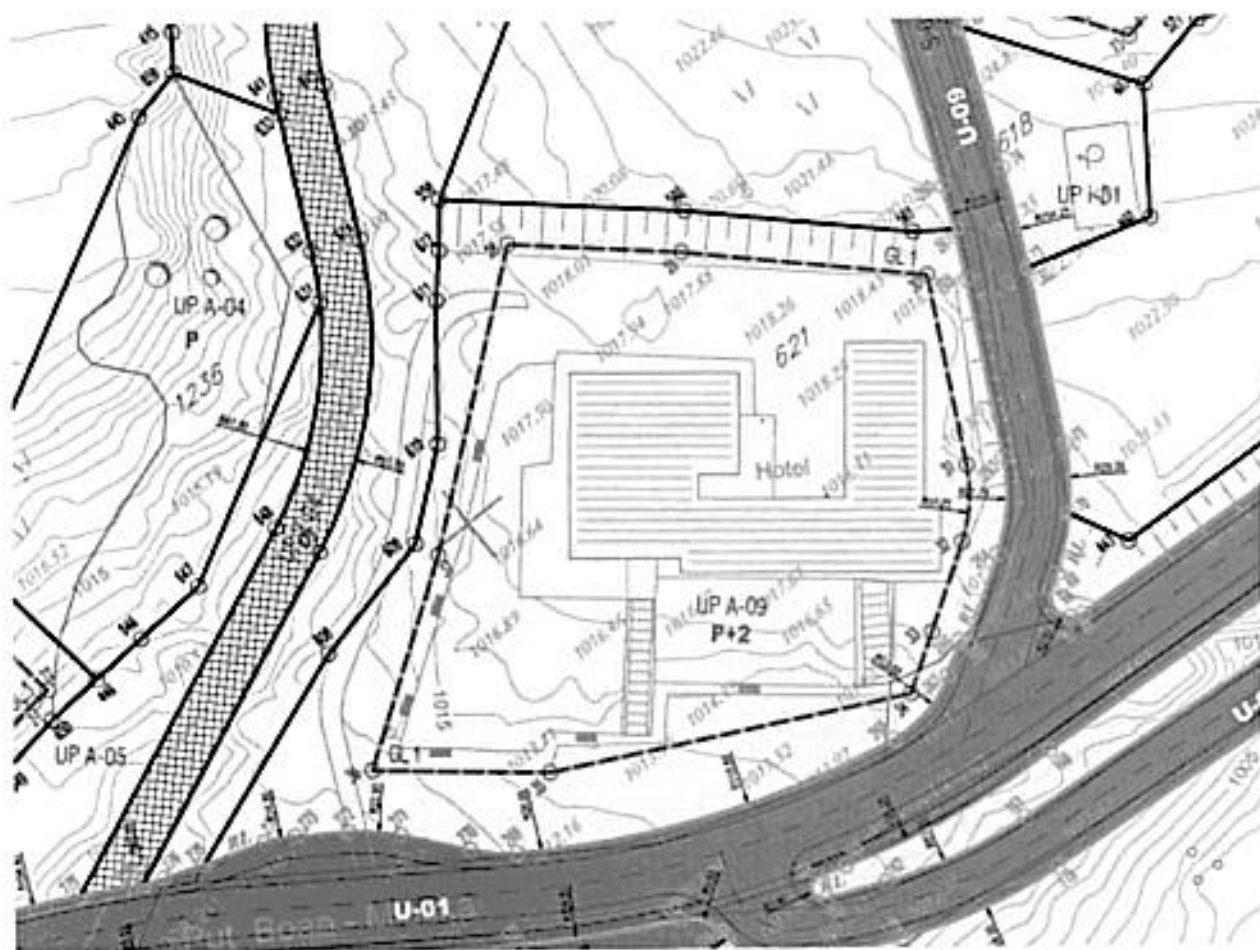
PLAN, 2018
 Izradio: [Ime i prezime]
 Datum: [Datum]

Lit. br. **05**
PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE
 Razmjera: 1:1.000



[Ime i prezime]
 [Titula]





LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE APRCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA

NAPOMENA:

Koordinate tačaka regulacionih, građevinskih linija i granica urbanističkih parcele date su u Separatu sa UT uslovima



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BOAN

PLAN, 1:500

Projekcija: vertikalna projekcija
 1000 m x 1000 m (koordinatni sistem: UTM, zona 18N, datum: WGS 84)
 Datum: 2010. godine
 Mjerilo: 1:500

Arhitektonički biro

LIST br. 06
PLAN PARCELACIJE
 Mjerilo: 1:1.000

OPŠTINA ŠAMNIK



Arhitektonički biro
 Projekcija: vertikalna projekcija
 1000 m x 1000 m (koordinatni sistem: UTM, zona 18N, datum: WGS 84)
 Datum: 2010. godine
 Mjerilo: 1:500



KOORDINATE TEMENA URBANISTIČKIH PARCELA, REGULACIONIH I GRAĐEVINSKIH LINIJA

URBANISTIČKE PARCELE

TAČKA	X	Y
559	6599171.42	4756032.22
560	6599193.49	4756012.68
561	6599213.26	4755993.41
608	6599127.13	4755998.40
609	6599143.47	4756002.11
610	6599152.95	4756009.65
611	6599163.46	4756022.99
612	6599167.52	4756027.47

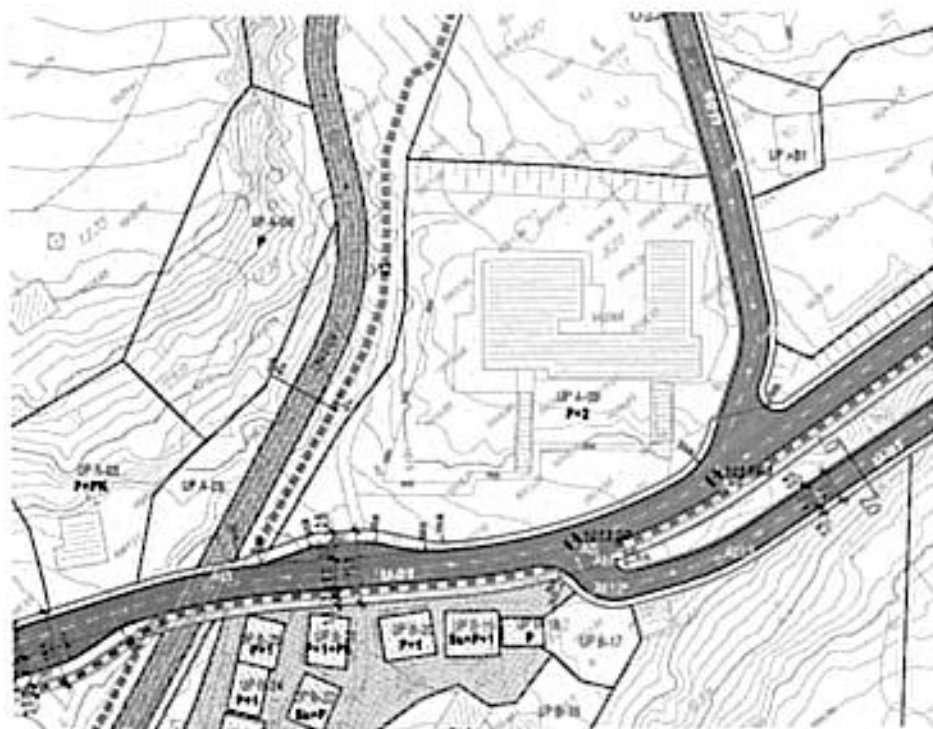
REGULACIONE LINIJE

TAČKA	X	Y
261	6599217.33	4755990.46
262	6599214.66	4755984.88
263	6599204.89	4755965.63
264	6599197.19	4755957.15
265	6599187.65	4755951.08
266	6599187.11	4755951.90
267	6599183.39	4755949.53
268	6599173.65	4755947.64
269	6599129.91	4755965.67
270	6599125.71	4755969.50
271	6599120.29	4755976.09
272	6599115.68	4755980.33
273	6599110.39	4755983.97
274	6599106.98	4755985.70
275	6599099.82	4755988.23

GRAĐEVINSKE LINIJE

TAČKA	X	Y
28	6599174.42	4756022.89
29	6599190.09	4756009.02
30	6599211.35	4755988.29
31	6599200.87	4755967.67
32	6599194.77	4755960.94
33	6599185.22	4755954.85
34	6599178.59	4755950.62
35	6599138.96	4755970.65
36	6599122.51	4755985.24
37	6599144.80	4755990.99





LEGENDA

- GRANIČA PLANA
- GRANIČA I BRIGI KATASTRALNE PARCELE
- GRANIČA I BRIGI URBANISTIČKE PARCELE
- SAOBRAĆAČNICE
- SAOBRAĆAČNE POKRIĆINE (uključujući pješačke)
- AUTOBUSKI STANJE
- ORIJENTACIONA TRASA PEŠAČNE STAZE
- BICIKLISTIČKA STAZA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
BOAN

PLAN, 2013.

Projektna jedinica: Šavnik
IZDANJE I DODATNO DETALJNO URBANISTIČKO PLANI "BOAN"
BROJ 16.004.001/13 od 16.04.2013. (1/12 od 16.04.2013. i 1/13)

PROJEKTOVALA: ŠAVNIK

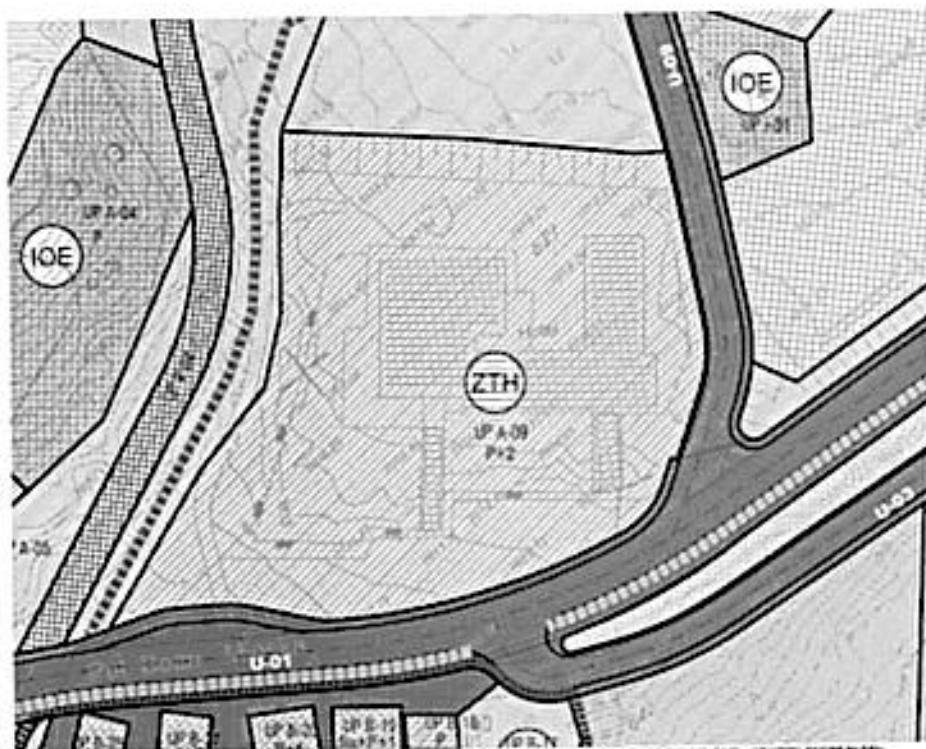
Šavnik, 2013.

Letak br. **07**
PLAN SAOBRAĆAJA
Mastaba 1:1.000



Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Opisano prema: I.Š. Kurnič, 2013. g.



	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTRARSKÉ PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PEŠAČKE STAZE
	BICIKLISTIČKA STAZA
	AMBIJENTALNA CELINA

	PARKE
	PARKE UZ SPOMENIK
	SPOMENIK
	URBANSKE OBILJE (VOZILAŠTINA POLJAKI)
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
POVRŠINE ZA PELOVAŽNO UREĐENJE (OPŠERENJE) NARAVNE	
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO OBJEKATA PRODUKCIJE
	ZELENILO OBJEKATA ZERJAVTVA
	ZELENILO ZA TURIZAM I HOTEL
	ZELENILO KAMPINGA
POVRŠINE ZA PELOVAŽNO UREĐENJE (SPECIALIZIRANO) NARAVNE	
	ZELENILO INDUSTRIJSKIH ZON
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	OPREMA ELEKTROENERGIJSKE INFRASTRUKTURE
	OPREMA FUNKCIJSKIČKE INFRASTRUKTURE
	OPREMA ZAŠTITE
	OPREMA POLJOPRIVREDNOG PRILIVITVA
	OPREMA POUKOPNE POVRŠINE
	OPREMA BUNJE
	OPREMA POVRŠINE
	POVRŠINE VODE





OPŠTINA ŠAVNIK

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BOAN

PLAN, 2015.

SKUPŠTINA OPŠTINE ŠAVNIK
ODLUKA O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "BOAN"
Broj: 01-090-1652/3 od 30.06.2015. ("Sl.list CG o.p. broj 23/15")

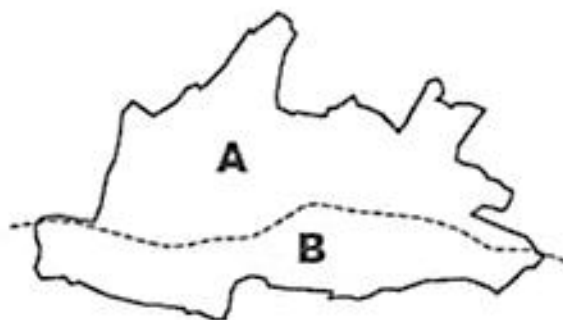
PREDSEDNICA SKUPŠTINE:

Nadežda Kotlica

List br. 08

PLAN ZELENIH POVRŠINA

Razmjera 1:1000



Odgovorni planer: Vuk Đurovič, dipl.ing.arh.

Kotor, Beograd, 2015.





LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKÉ APRCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKATA
	Postojeća transformatorska stanica
	Planirana transformatorska stanica
	Postojeći elektrovod 35 kV
	Postojeći elektrovod 10 kV
	Planirani elektrovod 10 kV



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BOAN

PLAN 2018

IZLOŽBA (2018) ŠAVNIK
 OPŠTINA ŠAVNIK, DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BOAN"
 Broj 01.000 (002) od 01.01.2018. (ŠAVNIK, 18. apr. 2018.)

PROJEKTOVAO I ODPROJEKTOVAO:

Šavnik, 2018.

LIST BR. 10 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

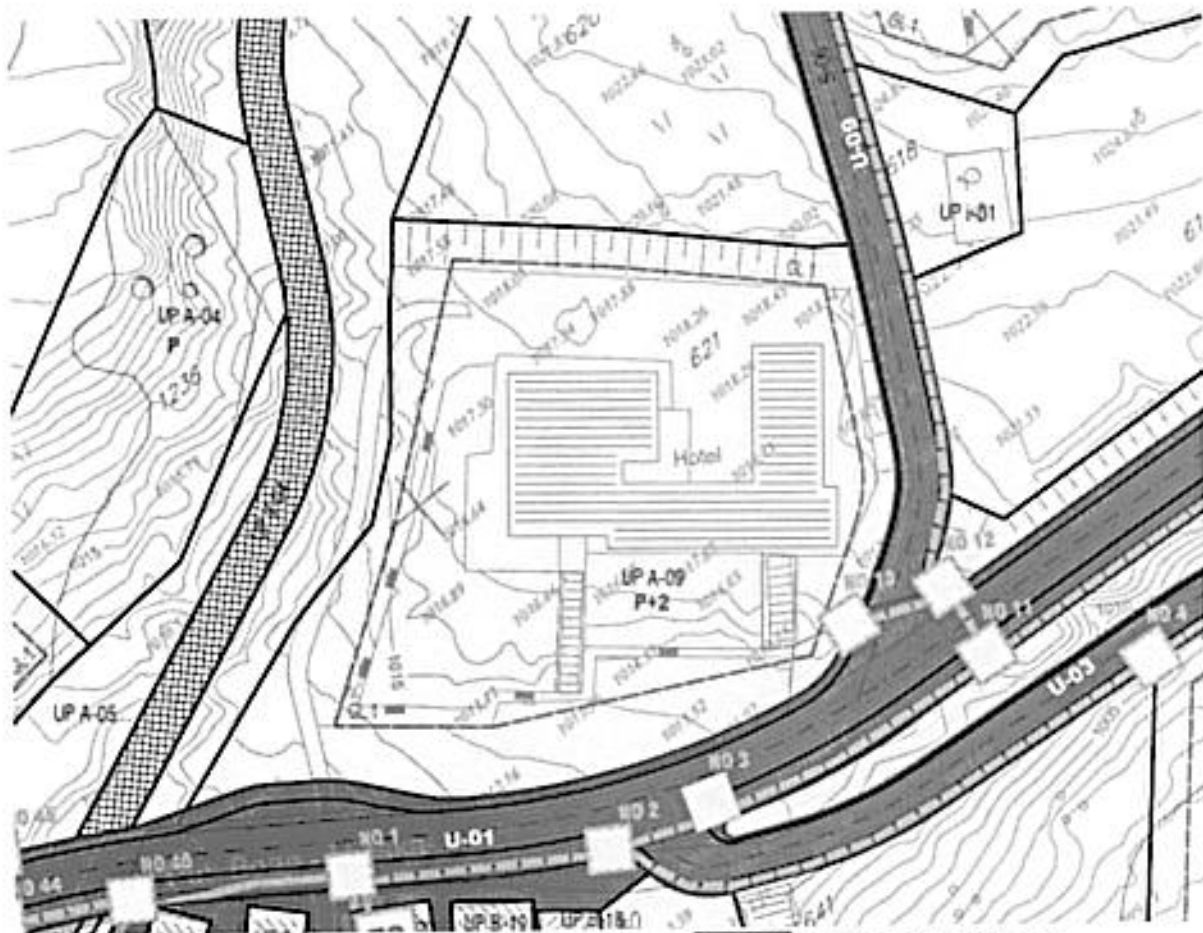
Kauparica 1:1.000

OPŠTINA ŠAVNIK



Odgovorni planar: *Rad Đorđević, dipl. inž. arh.*





LEGENDA

	GRANICA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTRSKE PARCELE
	GRANICA I BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	PLANIRANA SPRAVNOST OBJEKATA
	POSTOJEĆI ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR RRS BOAN
	POSTOJEĆA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
	PLANIRANO OKNO ELEKTRONSKÉ KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
	PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BOAN

PLAN 1:1000

IZRAĐIO: I. ŠTAMBERG, INŽINJER ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA
 BRIGADA ZA URBANIZACIJU I KATASTR, (UL. K. TRAVNIČA 10, 81000 Ljubljana)
 PROJEKTOVALA: I. ŠTAMBERG

Skupna karta

LIST BR. 11
PLAN ELEKTRONSKÉ KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
 Skupina 1:10000

OPŠTINA ŠAVNIK



Štampano: 11.11.2011. u 14:00 h
 Izdavač: Opština Šavnik, ul. K. Travničarja 10, 81000 Ljubljana





Broj: 03-D-1632/2

urbanizma i državne imovine				
Prijeto	08-06-2026			
Org. jed.		Rezn. broj	Prilog	Vrij. Podgorica, 04.06.2026. godine
04-332/26-4289/4				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
 Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1632/1 od 01.06.2026. godine
PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4289/3, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju postojećeg objekta – hotela na urbanističkoj parceli A-09, Zona A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Boan" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 23/15), Opština Šavnik, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Saši Jovoviću, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi da li je pored smanjenja broja smještajnih jedinica predmetnom rekonstrukcijom planirana izgradnja drugih sadržaja.

Podsjećamo Vas da je uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe, redni broj 12, tačka (b), 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 drugi)", sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

Za direktora
 Po ovlaštenju
 Marko Medenica
 Načelnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
 ŽIVOTNE SREDINE
 CRNE GORE**

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





CRNA GORA

OPŠTINA ŠAVNIK

-Sekretarijat za uređenje prostora,
komunalno- stambene poslove,
imovinu i privredu-

Br. 08-332/26-1504/1

Šavnik, 05.06.2026. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	11.06.2026			
Org. jed.	11.06.26	Podn. broj	4289/5	Vrijednost

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu Opštine Šavnik, postupajući po zahtjevu MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, broj 04-332/26-4289/5 od 28.05.2026 godine, na osnovu člana 17 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 82/20, 140/22 i 39/26), člana 11 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 01/22) i Prostorno-urbanističkog plana Opštine Šavnik ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 11/14), izdaje

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Saobraćajni uslovi se odnose na projektnu dokumentaciju, kojom je predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta-hotela na urbanističkoj parceli A-09, Zona A, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 621 KO Boan, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Boan“ ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 23/15).

Opšti saobraćajni uslovi

U konkretnom slučaju radi se o postojećem objektu. Predviđena je rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima. Predviđena rekonstrukcija mosta mora biti u skladu sa savremenim tehničkim postupcima i metodama građenja, a planom nije predviđeno proširenje kapaciteta, ni dogradnja ili nadogradnja postojećeg objekta.

Posebni saobraćajni uslovi

Prije izrade Glavnog projekta neophodno je izvršiti geodetsko snimanje i uraditi geodetsku podlogu.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom (katastarske parcele broj 607 i 1920 KO Boan - nekategorisani putevi).

Investitor je obavezan da uradi projektnu dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i saobraćajnim uslovima.

v.d. SEKRETAR-a,
Jelena Milatović
Milatović



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA ŠAVNIK
Broj: 917-118-131//2026
ŠAVNIK, 05. 06. 2026. godine

Priloga: 11. 06. 2026				
Org. jed.	№ i sl. ZAK	Rečni broj	Priloga	Vrijednost
04-	332/26-	4289/6		

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE**

**IV Proleterske brigade br. 19
Podgorica**

Veza: Vaš broj: 04-332/26-4289/6 od 28.05.2026.

Povodom Vašeg dopisa broj gornji u prilogu vam dostavljamo tražene kopije plana I listove nepokretnosti za katastarske parcele broj 321 I 607 KO Boan.



S poštovanjem
Mirjana Drinčić

Mirjana Drinčić

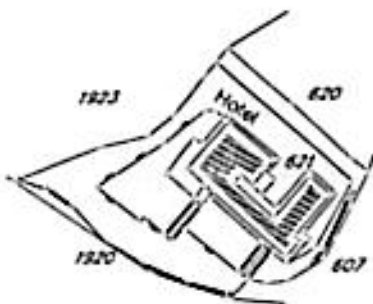
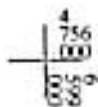
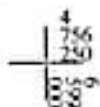
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ŠAVNIK
Broj: 919-118-131/2026
Datum: 05.06.2026.



broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5
Parcela: 621

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



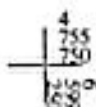
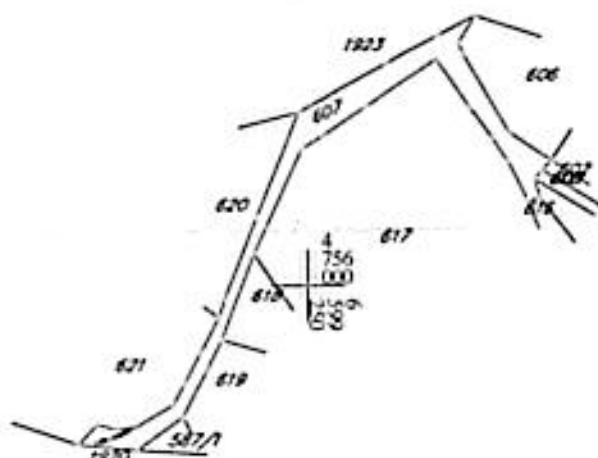
Ovjerava
Službeno lice:

Milica Đurđević



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice: