



Broj: 06-333/25-14879/8

Podgorica, 17.04.2026. godine

STANIŠIĆ VLADIMIR

HERCEG NOVI
Braće Grbića 11

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-14879/8 od 17.04.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekata u okviru površina za turizam (T1) na lokaciji urbanističke parcele koji čini katastarska parcela br. 2127/1 KO Topla (LOKACIJA B2), u zahvatu Izmjena i dopuna 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 Pavićević, 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

1) Situacija (Geoportal) sa prikazom zapadnog sektora objekata koji pripadaju tipologiji „Savinske vile“, na kp 2127/1 KO Topla, a označena brojem 04 prikazana je pozicija vile Marković-Šimrak.

Fotodokumentacija postojećeg stanja



- 1) Prikaz ulične regulacije koja se sastoji od kamenog potpornog zida i ograde, dedno ruševine objekta

Stanje objekta danas, motiv intervencije

Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove:

- Objekat je u ruševnom stanju;
- Zeleni fond nekadašnjeg dvorišta je devastiran;

Motiv intervencije:

- Valorizacija parcele kroz sagledavanje njenih urbanističko-arhitektonskih kapaciteta u kontekstu rehabilitacije tipologije „Savinske vile“;
- Unapređenje ambijentalnih vrijednosti kroz kritičko sagledavanje historijskog objekta i karakteristika današnjeg neposrednog konteksta.

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije T1 – površine za turizam.
7.2.	Pravila parcelacije Lokacija odgovara katastarskoj parceli br. 2127/1 KO Topla, površine 560 m ² .
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska i regulaciona linija Na parceli 2127/1 pristupa se obnovi objekta koji pripada tipologiji „Savinske vile“ na osnovu G.L.0, koja definiše podrumsku etažu zatim G.L.1 koja definiše dijelove objekta spratnosti P+2, te G.L.2 koja definiše dijelove osnovnog korpusa i pomoćnih objekata spratnosti P, u svemu definisani kao na priloženoj skici. Sjeverna strana - G.L.0, G.L.1, G.L.2 su udaljene 3m od granice predmetne parcele;

Istočna strana (u zoni objekta vile) - G.L.0, G.L.1 su postojeće, 2,2m udaljene od granice parcele;
Istočna strana (u zoni pomoćnog objekta) - G.L.0, G.L.2 se poklapaju sa granicom parcele;
Zapadna strana (u zoni objekta vile) - G.L.0, G.L.1 su postojeće, 1,4m i 0,95m udaljene od granice parcele;
Zapadna strana (u zoni pomoćnog objekta) - G.L.0, G.L.2 se poklapaju sa granicom parcele;
Južna strana (u zoni objekta vile) - G.L.1 i G.L.2 su postojeće;
Južna strana (u zoni pomoćnog objekta) - G.L.0, G.L.2 se poklapaju sa granicom parcele odnosno sa R.L.

Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota

Na parceli su definisane dvije zone nadzemne gradnje, uz ulicu spratnosti P i na poziciji vile spratnosti P+2 sa

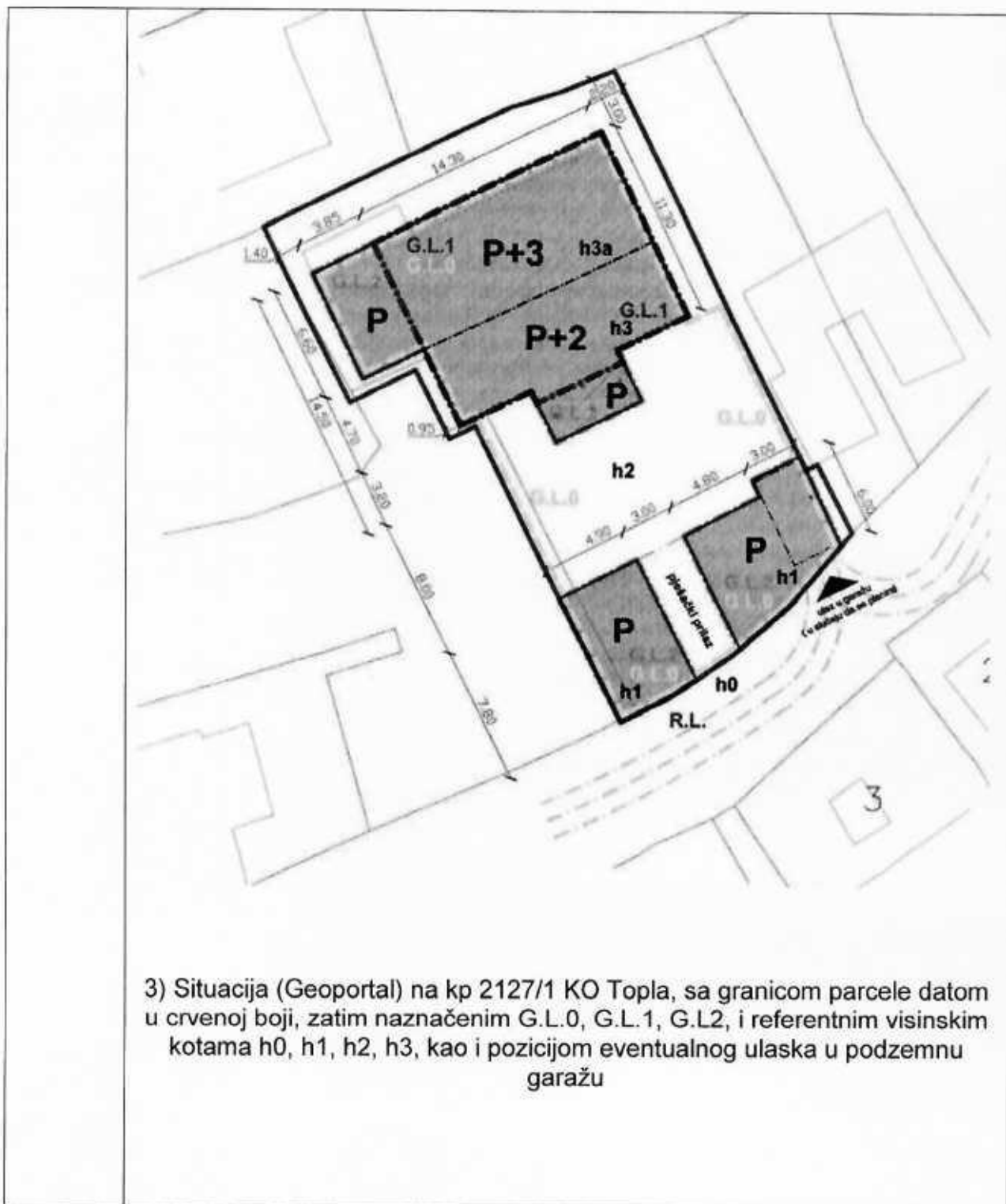
pripadajućim aneksima spratnosti P, u svemu kao na priloženoj skici.

- h0, A.K. 26,80 kota ulice Save Kovačevića (od 26,65-26,95);
- h1, A.K. 29,40 maksimalna kota krovnog vijenca neprohodnog krova dvorišnog objekta u zoni R.L.;
- h2, A.K. kota prilagođena novom konceptu uređenja dvorišta;
- h3, A.K. kota krovnog vijenca vile – postojeća, u slučaju ravnog krova za 50cm niža od kote sljemena postojećeg krova;
- h3a, A.K. Kota za +3,00m visa u odnosu na h3 (povučena završna etaža)

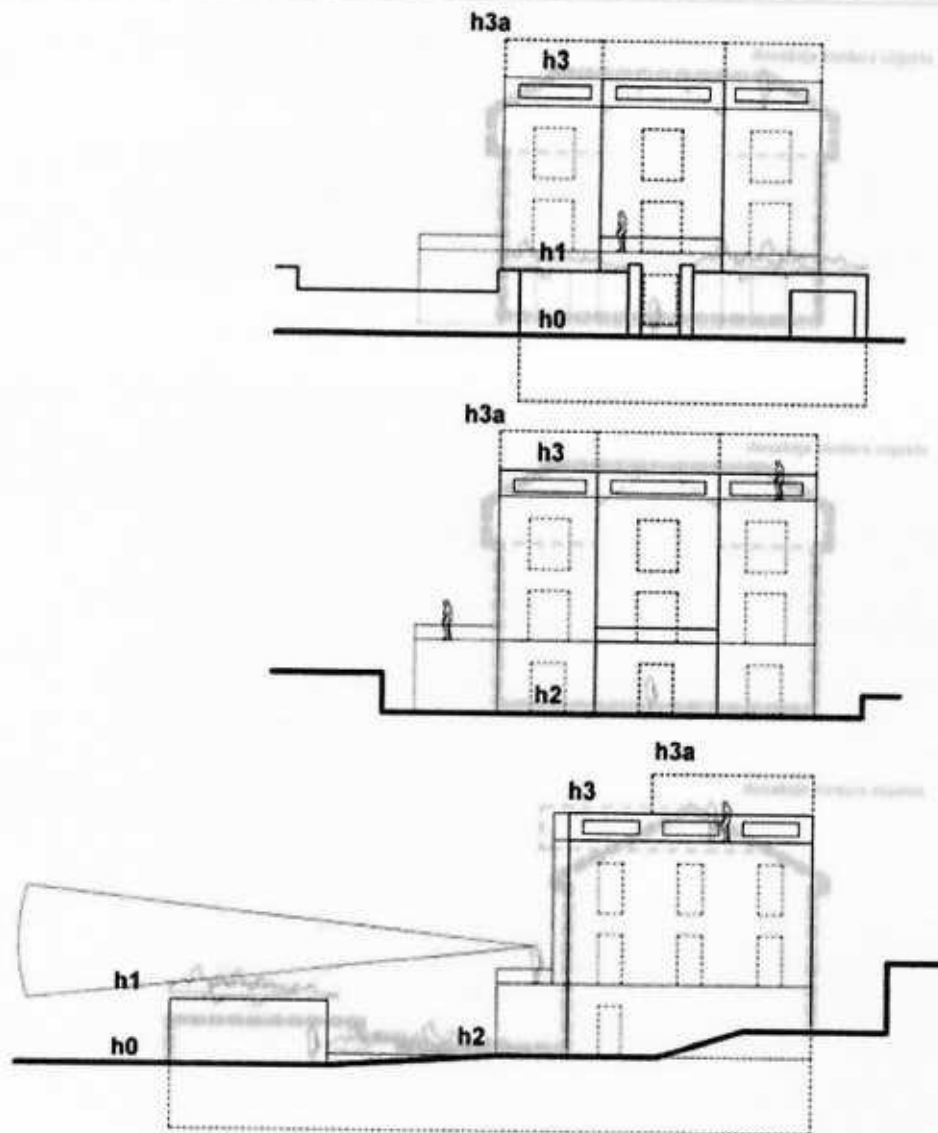
Na centralnom objektu moguće je planirati prohodan ravan u cilju očuvanja pogleda na dio Istočnih gradskih zidina i bastion Trnovac (Sv. Jeronim) očuvanje pogleda sa susjednih parcela.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)

Rehabilitaciju tipologije „Savinske vile“ putem rekonstrukcije planirati isključivo nad gabaritima definisanim na priloženoj skici



3) Situacija (Geoportal) na kp 2127/1 KO Topla, sa granicom parcele datom u crvenoj boji, zatim naznačenim G.L.0, G.L.1, G.L.2, i referentnim visinskim kotama h0, h1, h2, h3, kao i pozicijom eventualnog ulaska u podzemnu garažu



- h0, A.K. 26,80 kota ulice Save Kovačevića (od 26,65-26,95)
- h1, A.K. 29,80 maksimalna kota krovnog vijenca neprohodnog krova dvorišnog objekta u zoni R.L.;
- h2, A.K. kota prilagođena novom konceptu uređenja dvorišta;
- h3, A.K. kota krovnog vijenca vile - postojeća, u slučaju ravnog
- h3a, A.K. kota krovnog vijenca vile + 3,00m krova za 50cm niža od kote sjemena postojećeg krova;

Dijagram izgleda iz ulice Save Kovačevića, iz dvorišta sa južne strane i iz dvorišta sa istočne strane definisan čeonim planovima, sa referentnim visinskim kotama h0, h1, h2, h3, i prikazom sadašnjeg stanja objekta.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18)

	<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-Novi spada u zonu, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni po (EMS981); Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.</p> <p>Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok stepen seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine.</p>

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

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

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

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

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

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

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Klima

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišnji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥0.1 mm je 128 dana.

Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj

mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi.

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

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

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

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Vazduh

Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste.

Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz frekfentne saobraćajnice, usljed smanjene brzine kretanja automobila, u relativno kratkim periodima i nepovoljnim meteo uslovima.

Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine na ovom prostoru. Praćenje kvaliteta vazduha na području Herceg Novog vrši JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore u okviru godišnjih Programa kontrole kvaliteta vazduha Crne Gore. Na osnovu uzorkovanja vazduha na sadržaj dima i sumpordioksida (SO₂) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog.

Zemljište

Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inpekcija vršio ispitivanja zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama. Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i opasan otpad iz domaćinstava (baterije, sijalice, razna ulja, hemikalije i dr). S tim u vezi je i uočeno značajno povećanje Nikla i Hroma na lokaciji deponije na Dugunji.

Nadzemne vode

Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-671/2 od 12.03.2026. godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Plan sa taksacijom i valorizacijom biljnih vrsta sačuvanih unutar predmetne parcele.

	Na parceli planirati zelenilo uzevši u obzir da sadnice protokom vremena ne smiju zakloniti pogled na gradske zidine, na lokaciji planirati autohtone vrste žbunastog i niskog zelenila, palme, cikase i sl.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Opšti podaci o kulturnom dobru Naziv kulturnog dobra: "Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom" sa izolovanom k.p. 2127/1. KO Topla; predmetna parcela se nazai u zaštitnom pojasu i zaštićenoj okolini kulturnog dobra "Bedemi starog grada u Herceg Novom" koji se nalaze zapadno, u neposrednom susjedstvu na oko 50m k.p. 2127/1. KO Topla, odnosno u zaštićenoj okolini pomenutok kulturnog dobra.</p> <p>Vrsta kulturnog dobra 1 : Kulturno-istorijska cjelina</p> <p>Broj rješenja 1 o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra: katastarska parcela 2127/1 KO Topla, kao dio Kulturno-istorijska cjelina "Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom" je Rješenjem broj 08-392/1, od 05.03.1984. godine uvedeni u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja.</p> <p>Vrsta kulturnog dobra 2 : homogena grupa građevina, infrastrukturni fortifikacioni objekat</p> <p>Broj rješenja 2 o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra : objekat na parceli 2127/1 KO Topla, nalaze se u zaštitnom pojasu i zaštićenoj okolini Kulturno-istorijske cjeline homogene fortifikacione grupe građevina –"Bedemi starog grada u Herceg Novom" koje je Rješenjem broj 08-839/1, od 01.09. 1966. godine uvedeno u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja.</p> <p>Mjesto, opština, lokacija: Herceg Novi</p> <p>Katastarska opština: Kotor, K.O. Herceg Novi, kat.parcela br. 2127/1</p> <p>Studija zaštite Starog grada u Herceg Novom - zaključci ekspertskeg tima na čelu sa S. Vučenovićem</p> <p>Pojedinačna studija zaštite Urbane cjeline Istočno podgrađe u Herceg Novom nikada nije sačinjena, ali se opštim zaključcima iz Studije zaštite Starog grada od strane Svetislava Vučenovića navodi da se područje istočno od postojećih vidljivih dijelova zidina Starog grada treba pažljivo planirati budući da predstavlja potencijalni arheološki lokalitet te da izgradnjom u ovom pojasu može doći do značajnih negativnih posledica po percepciju Starog grada sa istočne strane, naročito u širem pojasu oko gradskog utvrđenja sa bliskih i dalekih vizura, pa se današnjom valorizacijom uočavaju sljedeće karakteristike:</p> <p>Arhitektonska valorizacija stanja fizičke strukture: - Na kp 2127/1 nalazi ruševine objekta koji pripada tipologiji "Savinske vile", objekat se sastoji od suterena, prizemlja i potkrovlja (3 nadzemne etaže), sa osnovnim korpusom koji sa južne strane karakteriše centralni rizalit i terasa nad ravnim krovom suterena, i bočnim prizemnim aneksom sa zapadne strane;</p>

-Kompleks karakteriše kameni ogradni zid dvorišta koji zajedno sa susjednim objektima sa zapadne strane definiše najstariju regulacionu liniju ovog dijela ulice.

Stilsko hronološka pripadnost vidljivih dijelova arhitekture:

-Objekat je nastao u prvoj četvrtini XX vijeka

-Objekat ima stilska obilježja eklektike;

Valorizacija:

-Objekat pripada tipologiji "Savineke vile" koje su slobodnostojeće, sa manjim ili većim uređenim vrtovima (đardinima), te kao takva posjeduje vrijednost kao predstavnik unutar tipologije unutar koje svai pojedinačni objekat ima različite vrijednosti;

-Objekat sam po sebi ima skromne arhitektonske vrijednosti;

-Posebnu urbanističku vrijednost ima očuvana istorijska regulaciona linija uz ulicu Save Kovačevića definisan kamenim potpornim zidom.

Konstrukcije/materijali

-Postojeći objekat ze podignut u masivnom sklopu u kombinaciji kamena, opeke i primitivnog betona.

Stanje očuvanosti:

-Objekat je u ruševnom stanju, sačuvani su dijelovi južne fasade i dijelovi bočnih fasada.

Opšta ocjena stanja objekta:

-Ambijent sa velikim prostornim potencijalima trenutno odaje zapuštensti.

Predložena intervencija:

-Urbana rekonstrukcija sa rehabilitacijom tipologije "Savinske vile" u pogledu očuvanja urbanističke dipozicije objekta;

-Očuvanje i ambijentalno unapređenje ulične regulacije u cilju obezbjeđenja privatnosti unutar dvorišta, te definisanje adekvatnije pozicije ulaza u kompleks;

-Unapređenje ambijektalnih vrijednosti kroz solobodniji tretman arhitektonskih elemenata uzevši u obzir skromne arhitektonske vrijednosti rješenja iz prve četvrtine XX vijeka.

Uslovi obrade iz studije zaštite Starog grada u Herceg Novom (vidi 2) koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p.2127/1 KO Topla

Situacija i specifičnosti

-Ruševine objekta pripadaju tipologiji "Savinske vile";

-Regulaciona linija je definisana kamenim zidom i predstavlja dio najstarije sačuvane regilacione linije ovog dijela ulice, koja se poklapa sa građevinskom linijom;

Geneza, izvorni oblici, stilska pripadnost, hronologija

-Regulaciona linija definisana kamenim zidom nastala je u posljednjoj četvrtini XIX vijeka;

-Objekat vile nastao je u prvoj četvrtini XX vijeka;

Stanje konstrukcije, materijali, isntalacije

-Objekat je u ruševnom stanju, izvorno podignut u masivnom konstruktivnom sklopu kombinacijom kamenih blokova opeke i primitivnog armiranog betona.

Valorizacija i vrijednosti kulturno-istrijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta

-Djelimično očuvana pripadnost objekta tipologiji "Savinske vile" - slobodnostojeće, sa manjim ili većim vrtovima (đardinima), dispozicija i osnovni volumen posjeduju ambijentalnu vrijednost;

-Skromne arhitektonske vrijednosti, vrijedna kamena stepeništa i kamena sokla objekta;

-Očuvana i ambijentalno vrijedna trasa istorijske regulacione linije uz ulicu Save Kovačevića definisana kamenim potpornim zidom koji se nastavlja ka zapadu na ogradni zid poseda i pročelje vile Korlajt, regulaciona linija je narušena usitnjavanjem izvornog posjeda nakon nacionalizacije i izgradnjom novih objekata ka istoku, dok je dalje ka istoku ona u većoj mjeri sačuvana.

Negativne karakteristike

-Usitnjavanje posjedan nakon nacionalizacije 1960. godine dovelo je do pogušćavanja gradnje koja je izmjenila kontekst ove vile, čime je narušena privatnost dvorišta i pojačana buka;

-Pojedini segmenti arhitektonske obrade ove vile ne pripadaju ovom podneblju i nevjšto su oblikovani, što za posledicu ima umanjjenje ambijentalnih vrijednosti cjeline.

Plan intervencija

-Urbanističko-arhitektonska valorizacija koja podrazumjeva rekonstrukciju, uz očuvanje i unapređenje ambijentalnih vrijednosti, kroz afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala

karakterističnih za istorijsko jezgro u Herceg Novom i rehabilitaciju tipologije "Savinske vile".

-Očuvati i ambijentalno unaprijediti urbanističku i arhitektonsku obradu istorijske regulacione linije uz ulicu Save Kovačevića definisanu kamenim potpornim zidom, u cilju rješavanja problema buke i privatnosti koja je narušena usitnjavanjem izvornog posjeda nakon nacionalizacije i izgradnjom novih objekata u okruženju.

Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera:

-Urbanistički koncept i volumetrija, zatim arhitektonski koncept i materijalizacija moraju se zasnivati na rješenjima karakterističnim za tipologiju "Savinske vile", uz očuvanje ključnih atributa izvornog rješenja, te očuvanje kamene sokle i kamenog stepeništa u dvorištu (moguća dislokacija);

-Rehabilitacijom tipologije objekta i njegovim konačnim urbanističkim i arhitektonskim uobličenjem ne smije se ugroziti pogled na dijelove istočnih gradskih zidina i bastion Trnovac (Sv. Jeronim) iz pravca Savine, sa dominantnih kolskih i pješačkih pravaca.

-Urbanistički i arhitektonski osnažiti ulični front (regulacionu liniju) izgradnjom prizemnih pomoćnih objekata koji će omogućiti kvalitetniju postavku ulazne partije posjeda čime će se obezbjediti adekvatniji urbanistički i arhitektonski tretman rekonstruisane vile i obezbjediti kvalitetniji uslovi za boravak, eventualni ulaz u podzemnu garažu planirati u istočnom dijelu uličnog fronta;

Osnov intervencije zasnovan na odredbama „Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi“ koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 2127/1 KO Herceg Novi

7.2.2. Posebne preporuke za istorijske gradove i naselja u zaštićenoj okolini svjetske baštine

OPŠTE PREPORUKE III - istorijski gradovi

-Veliki broj objekata sa očuvanom istorijskom materijom danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter, te je u takvim slučajevima potrebno izvršiti konzervatorsku sanaciju, u cilju ozdravljenja očuvanog istorijskog ambijenta i povećanja njegove atraktivnosti.

-Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvidi preoblikovanje i u krajnjoj liniji uklanjanje objekata koji devastiraju integritet kulturnog dobra i ostvaruju izrazito negativni vizuelni uticaj na baštinu.

-Opisana svojstva i vrijednosti danas nisu u dovoljnoj mjeri uočljiva rezultatom parcijalnog sagledavanja i brojnim intervencijama na pojedinačnim objektima u kojima oni nisu sagledavani kao integralni dio cjeline kojoj pripadaju (bespravna gradnja, planski zasađeno i samoniklo zelenilo, kolorit);

-Ohrabruju se intervencije koje osnažuju opisano svojstvo i vrijednost ovog kulturnog dobra i otklanjaju navedene ključne nedostatke;

POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Stari grad Herceg Novi

-Očuvati i prezentovati iskonsku vezu izgrađene gradske strukture uključujući gradske zidine, utvrđenja i sve pojedinačne objekte sa kamenom liticom;

-Očuvati i osnažiti prezentaciju homogenosti strukture i urbanog sklada graditeljske cjeline unutar zidina, pospješiti stanje urbanog sklada i stanje njegove vizuelne izražajnosti kao primarni cilj;

-Ohrabriti prenamjenu administrativnih objekata, prizemlja ali i viših etaža pojedinačnih objekata u starom gradu u namjene koje su službi propagiranja razvoja javnog života i kulturnog turizma (muzeji, galerije, kamerni auditorijumi, riznice sakralnih objekata, kafe-galerije, ambijentalni trgovački i ambijentalni ugostiteljski sadržaji, savremene fuzije namjena i sl.);

POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Istočno podgrađe Herceg Novi

-Očuvati vizure sa kopna i mora na istočni dio Starog grada sa zidinama, tvrđavama i bastionima;

-Očuvati i prezentovati istorijske graditeljske cjeline koje se nalaze na liniji Belvedere-Kanlı kulabastion Sv. Jeronima-Vojničke banje, ogoliti njihovu istoričnost i prezentovati ih kao integralni dio istorijskog Herceg Novog;

-Očuvati istorijski urbanistički kontekst i arhitektonske karakteristike starih vila sa pripadajućim dvorištima (đardinima) bez usitnjavanja parcela (v. mapa 9);

-Vezu sa istorijskih gradom ostvariti u horizontalnom planu aktivacijom istorijskih trasa ulica, stepeništa i vidikovaca sa prezentacijom izvorne očuvane ili restaurirane materijalizacije, u cilju povećanja komunikacione i upotrebne vrijednosti ambijenta;

-Očuvati vizure na istočni profil Starog grada sa bližih i daljih tačaka sa kojih se ostvaruju vizure kako bi se u budućnosti omogućilo sagledavanje restauriranih istočnih gradskih zidina, te u skladu sa tim planirati rekonstrukciju postojećeg graditeljskog fonda i prostore za eventualne nove gradnje.

	Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-382/2026-3 od 31.03.2026. godine.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <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 br.05 – Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.04 – Hidrotehnička infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. <p>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 02-906/26 od 13.03.2026. godine.</p>

17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br.03 – Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-77/26 od 27.03.2026. godine.</p>
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>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</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 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
	<p>Geomorfološke karakteristike</p> <p>Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na</p>

promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovalo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen.

Reljef

Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

Geološke karakteristike terena

Geološki sastav U geološkoj građi terena, na prostoru PUP-a Herceg Novi, učestvuju stijenske mase trijaskne, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti. Tektonski sklop

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



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

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

Od savremenih geoloških procesa na teritoriji opštine su zastupljeni procesi erozije i jaružanja, abrazije, odronjavanja, klizanja, likvefakcije, karstifikacije i površinskih alteracija. Ovdje će ukratko biti prikazani procesi klizanja i

likvefakcije, kao procesi koji na mjestima pojavljivanja, mogu bitno uticati na uslove građenja i sigurnost izgrađenih objekata i drugih materijalnih dobara.

SEIZMIKA

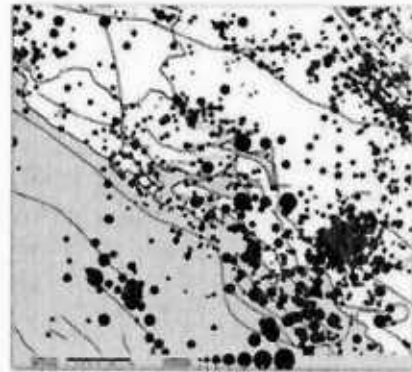
Savremena tektonska aktivnost

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

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



Slika 11: Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa sa konturom Opštine Herceg Novi ("Privremena seizmološka karta SFRJ (dio za Crnu Goru)", 1987.god.);



Slika 12: Epicentara zemljotresa koji su se u širem regionu Opštine Herceg Novi (kontura ljubicaste boje) dogodili u periodu od sredine XV vijeka do kraja 2016. godine.

Na osnovu broja i intenziteta novijih dogođenih zemljotresa u široj zoni Opštine Herceg Novi (slika 12), kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Herceg Novi nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Boke Kotorske, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj, kao dio seizmički aktivnog cijelog Crnogorskog primorja i podmorja. Kao ilustracija ovog zaključka, na slici 17 su prikazani epicentri značajnijih dogođenih zemljotresa u periodu od sredine XV vijeka do kraja 2016. godine. Na bazi dobro dokumentovanih karakteristika mehanizama geneze više dogođenih zemljotresa u širem regionu PUP-a Herceg Novi, moguće je zaključiti da kompresiono polje u pravcu upravnom na Dinarski pravac pružanja, očigledno predstavlja glavni uzročnik rupturnih procesa u regionu, što je inače evidentna generalna slika na prostoru centralnih Dinarida na

potezu jugozapadno od Durmitorskog geološkog masiva, pa do centralnog dijela Bosne i Hercegovine.

Na osnovu ukupne analize seizmogenog potencijala aktivnih tektonskih struktura na širem prostoru opštine Herceg Novi može se izvesti generalni zaključak da je i u budućnosti osnovano očekivati savremene tektonske procese koji bi u značajnijoj mjeri mogli dinamički ugroziti objekte u toj regiji eventualnom genezom vrlo snažnih ili razornih zemljotresa.

Hidrologija

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

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

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

Pedologija

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

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

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija B2 – katastarska parcela broj 2127/1 KO Topla
	Površina urbanističke parcele	560 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	Na parceli 2127/1 pristupa se obnovi objekta koji pripada tipologiji „Savinske vile“ na osnovu G.L.0, koja definiše podrumsku etažu zatim G.L.1 koja definiše dijelove objekta spratnosti P+2, te G.L.2 koja definiše dijelove osnovnog korpusa i pomoćnih objekata spratnosti P, u svemu definisani kao na priloženoj skici br.3.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Na parceli 2127/1 pristupa se obnovi objekta koji pripada tipologiji „Savinske vile“ na osnovu G.L.0, koja definiše podrumsku etažu zatim G.L.1 koja definiše dijelove objekta spratnosti P+2, te G.L.2 koja definiše dijelove osnovnog korpusa i pomoćnih objekata spratnosti P, u svemu definisani kao na priloženoj skici br.3.
	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	Na parceli 2127/1 pristupa se obnovi objekta koji pripada tipologiji „Savinske vile“ na osnovu G.L.0, koja definiše podrumsku etažu zatim G.L.1 koja definiše dijelove objekta spratnosti P+2, te G.L.2 koja definiše dijelove osnovnog korpusa i pomoćnih objekata spratnosti P, u svemu definisani kao na priloženoj skici br 3.
	Maksimalna spratnost	P, P+2 i P+3
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (odnosno ukoliko područje nije razrađeno deteljnim planovima katastarska parcela se smatra urbanističkom), prema zahtjevima	

koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10).

Parking garaže neophodno je graditi u skladu sa "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10)

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

-Novoprojektovano rješenje mora imati koherentno i integrativno dejstvo na neposredan kontekst, homogenizujući ga i povezujući sve važne elemente u prostornu u cjelinu, bez ugrožavanja pogleda ka Gradskim zidinama sa pripadajućim bastionima i fortifikacijama iz bližih i daljih vizura sa dominantnih pravaca kolskih i pješačkih saobraćajnica, što se naročito odnosi na vizure ka bastionu Trnovac (Sv. Jeronim);

-Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti Istočnog podgrađa kroz afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala karakterističnih za istorijsko jezgro u Herceg Novom i rehabilitaciju tipologije "Savinske vile" uz očuvanje ključnih atributa izvornog rješenja;

-Urbanistički i arhitektonski osnažiti ulični front (regulacionu liniju) izgradnjom prizemnih pomoćnih objekata koji će omogućiti kvalitetniju postavku ulazne partije posjeda čime će se obezbjediti adekvatniji urbanistički i arhitektonski tretman rekonstruisane vile i obezbjediti kvalitetniji uslovi za boravak;

-Očuvati kamenu soklu objekta i kameno stepenište na prilazu objektu i u zadnjem dijelu dvorišta, uz moguću dislokaciju u zavisnosti od koncepta uređenja dvorišta;

-Ukupne površine otvora na glavnoj i bočnim fasadama primarnog dijela objekta u odnosu na zidani dio fasadnih površina u navedenoj zoni moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu u svemu definisanim na priloženoj skici;

-Isključuje se upotreba konzolnih balkona;

-Terase osmisliti na ravnim krovovima nižih etaža;

-Oblikovanje i materijalizaciju osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline istorijskog jezgra u Herceg Novom, kroz upotrebu masivnog kamenog bloka, kamenih šembrana, kotala, drvenih vrata i škura specifične obrade karakteristične za Stari grad, Zapadno i Istočno podgrađe;

-U cilju očuvanja pogleda sa sujednih parcela može se razmotriti upotreba ravnog krova koji može biti prohodan, arhitektonski obrađen u duhu ambijentalnih vrijednosti;

-Na parceli se može planirati podzemna garaža za potrebe korisnika parcele sa priključkom na ulicu Save Kovačevića u istočnom dijelu uličnog fronta;

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 energetske efikasnosti objekta je moguće ostvariti:

- Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše").
- Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.
- Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.
- Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica).
- Upotrebom energetski efikasni 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 obezbjeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.

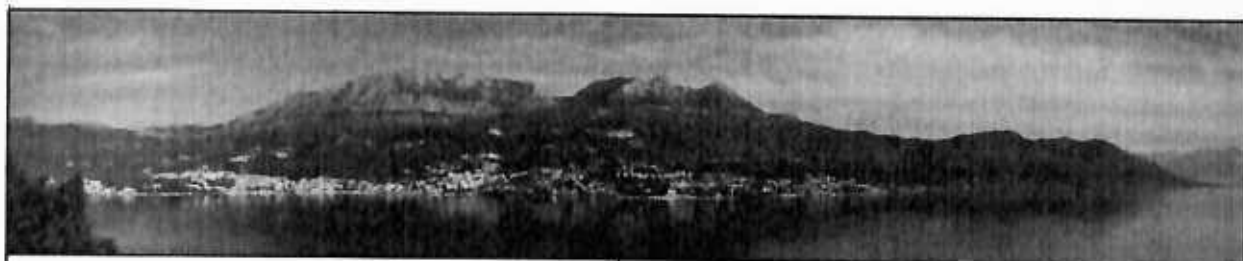
Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:


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

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

	Posebni uslovi za datu lokaciju
	<p>-Lokacija se nalazi u okviru kulturnog dobra odnosno kulturno-istorijske cjeline - istorijski grad "Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom" i posredno uz kulturno dobro homogene grupe fortifikacionih građevina "Bedemi starog grada u Herceg Novom";</p> <p>-Zaštitni pojas zidina, bastiona i tvrđava prozeže se u pojasu od 20m od spoljašnjih ivica gradskog utvrđenja i u njemu se ne planira izgradnja novih objekata, u ovoj zoni planirati uklanjanje objekata koji negativno utiču na integritet gradskih zidina, bastiona i tvrđava što se prvenstveno odnosi na očuvan istočni profil gradskog utvrđenja kome je neophodno povratiti vizuelni integritet i čitljivost u prostoru uzevši u obzir njegov urbanistički, arhitektonski, pejzažni i kulturno-istorijski značaj, eventualna gradnja moguća je samo u nevidljivoj zoni odnosno ukoliko je objekat u cjelosti ukopan i ne remeti integritet gradskog utvrđenja ili pak afirmiše vizure ka gradskom utvrđenju, objekti koji su u ovoj zoni uklonjeni nakon zemljotresa iz 1979. godine, ili su pak Urbanističkim planom za Stari grad (1983) zasnovanog na konzervatorskoj studiji Svetislava Vučenovića planirani za rušenje (Konzervtorska studija ne zastareva), a sve u cilju otvaranja vizura na kulturno dobro gradskih zidina, bastion i tvrđava ne mogu se rekonstruisati u postojećim gabaritima, obnavljati, niti ponovo zidati;</p> <p>-Zaštitni pojas zidina, bastiona i tvrđava prozeže se u pojasu od 20m-50m od spoljašnjih ivica gradskog utvrđenja i u njemu se može planirati izgradnja novih objekata u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline koji neće poremetiti kvalitet postojećih vizura ka i sa gradskog utvrđenja, u ovoj zoni planirati preoblikovanje objekata koji negativno utiču na integritet gradskih zidina, bastiona i tvrđava što se prvenstveno odnosi na očuvan istočni izapadni profil gradskog utvrđenja kome je neophodno povratiti vizuelni integritet i čitljivost u prostoru uzevši u obzir njegov urbanistički, arhitektonski, pejzažni i kulturno-istorijski značaj, objekti koji su u ovoj zoni uklonjeni nakon zemljotresa iz 1979. godine, ili su pak Urbanističkim planom za Stari grad (1983) zasnovanog na konzervatorskoj studiji Svetislava Vučenovića planirani za rušenje (Konzervtorska studija ne zastareva), a sve u cilju otvaranja vizura na kulturno dobro gradskih zidina, bastion i tvrđava ne mogu se rekonstruisati u postojećim gabaritima, obnavljati, niti ponovo zidati;</p> <p>-Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara;</p> <p>-Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova ponovo predati na salglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara.</p>
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspeksijske poslove - U spise predmeta - a/a



22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić A</i>
23.		 <p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p> <p><i>MP Pavićević</i></p>
24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-671/2 od 12.03.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-77/26 od 27.03.2026. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 02-906/26 od 13.03.2026. godine; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-382/2026-3 od 31.03.2026. godine. 	








OBRADIVAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC  VLADA CRNE GORE				
Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI				
Odgovorni Planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.					
Planer saradnik: Biljana Srgota, dipl. inž. arh.					
Dio planske dokumentacije: PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	Faza planske dokumentacije: PLAN				
Prilog: PLANIRANA NAMJENA PROSTORA	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="798 1688 1102 1733"> Odluka o izradi: "SLCG" 010/22 </td> <td data-bbox="1102 1688 1423 1733"> Datum: jun 2025. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="798 1733 1102 1776"> Razmjera: 1:25 000 </td> <td data-bbox="1102 1733 1423 1776"> Broj priloga: 01 </td> </tr> </table>	Odluka o izradi: "SLCG" 010/22	Datum: jun 2025.	Razmjera: 1:25 000	Broj priloga: 01
Odluka o izradi: "SLCG" 010/22	Datum: jun 2025.				
Razmjera: 1:25 000	Broj priloga: 01				



LEGENDA

	POVRŠINE NASELJA /  SV
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE ŠUMA
	POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA ODBRANU

Indikator za turističke zone od D1 - D6

	Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1
	Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
	Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički prejelci - D3
	Zone u ruralnim područjima - D4
	Ostale turističke zone - D6

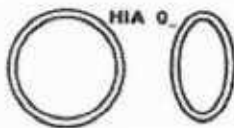
Namjene površina date ovim planom u zoni morskog dobra nisu osnov za direktnu primjenu sa lokalnog nivoa nego su PREDLOZI za dalju primjenu i razradu na državnom nivou.



IZMJENE ZA POSEBNE LOKACIJE:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 01. kat.parc. 4439 KO Sutorina | 10. kat.parc.621/6, 621/7, 621/15 i dio 624/1 KO Trebesin |
| 02. kat.parc. 4818 KO Sutorina | 11. dio kat.parc.2534/1 KO Topla |
| 03. kat.parc. 4951/1 KO Sutorina | 12. kat.parc.1371 KO Podi - hram |
| 04. kat.parc. 54 KO Topla | 13. kat.parc.23 KO Rose |
| 05. kat.parc. 255/1 KO Topla | 14. Dijelovi kat.parc. 197/43, 197/1, 197/47 i 197/44 KO Topla |
| 06. kat.parc. 1980/1 KO Topla | |
| 07. kat.parc. 1978/1 KO Topla | |
| 08. kat.parc. 717 KO Baošići | |
| 09. kat.parc. 455/4 KO Baošići - hram | |





LOKACIJE ZA KOJE SE PREDLAŽE HIA STUDIJA

— ZAŠTITNI POJAS IZVORA OPAČICA

- - - PREDLOG KOREKCIJE ZAŠTITNOG PRSTENA IZVORA OPAČICA

— POVRŠINE OD INTERESA ZA ODBRANU

○ VIDIKOVAC

■ DRŽAVNA GRANICA PREMA REPUBLICI SRPSKOJ

■ ■ ■ ■ ■ DRŽAVNA GRANICA NA KOPNU I MORU IZMEĐU CRNE GORE I REPUBLIKE HRVATSKE
(USKLAĐIVANJE SA PROTOKOLOM IZ 2002. GOD.)

— GRANICA OPŠTINE HERCEG NOVI

· · · · · GRANICA OBUHVATA PUP-a

- - - GRANICA PUP-a PREMA REPUBLICI HRVATSKOJ

■ ■ ■ ■ ■ GRANICA MORSKOG DOBRA

■ ■ ■ ■ ■ GRANICA REGIONALNOG PARKA ORJEN

— ZAŠTITNE RAVNI POTREBNE ZA SIGURNO ODVIJANJE OPERACIJE POLJETANJA/SLIJETANJA

— ZAŠTITNE RAVNI POTREBNE ZA SIGURAN RAD RADIONAVIGACIONIH I KOMUNICACIONIH
UREĐAJA

· · · · · GRANICE GUR-ova

(MU) POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

(MT) POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA

(KPN) KONCESIONA PODRUČJA

(MS) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA

— STJENOVITA OBALA

— POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BUJIČNI TOKOVI



KULTURNA BAŠTINA prema SZKD ZA POTREBE PPPNOPCG

KULTURNA BAŠTINA - NIVOI ZNAČAJA



MEĐUNARODNI ZNAČAJ



NACIONALNI ZNAČAJ



LOKALNI ZNAČAJ



OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

KULTURNA BAŠTINA - VRSTE KULTURNIH DOBARA



SAKRALNI OBJEKTI



FORTIFIKACIONI OBJEKTI



CIVILNA ARHITEKTURA - PROFANI OBJEKTI



ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU



ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA



ARHEOLOŠKI LOKALITETI - GOMILE I TUMULI



INŽENJERSKA ARHITEKTURA (PUTEVI, MOSTOVI, VIJADUKTI)



SPOMEN OBILJEŽJA



KULTURNO - ISTORIJSKE CJELINE I KOMPLEKSI:



URBANE CJELINE SA PODGRAĐEM



STARI GRAD

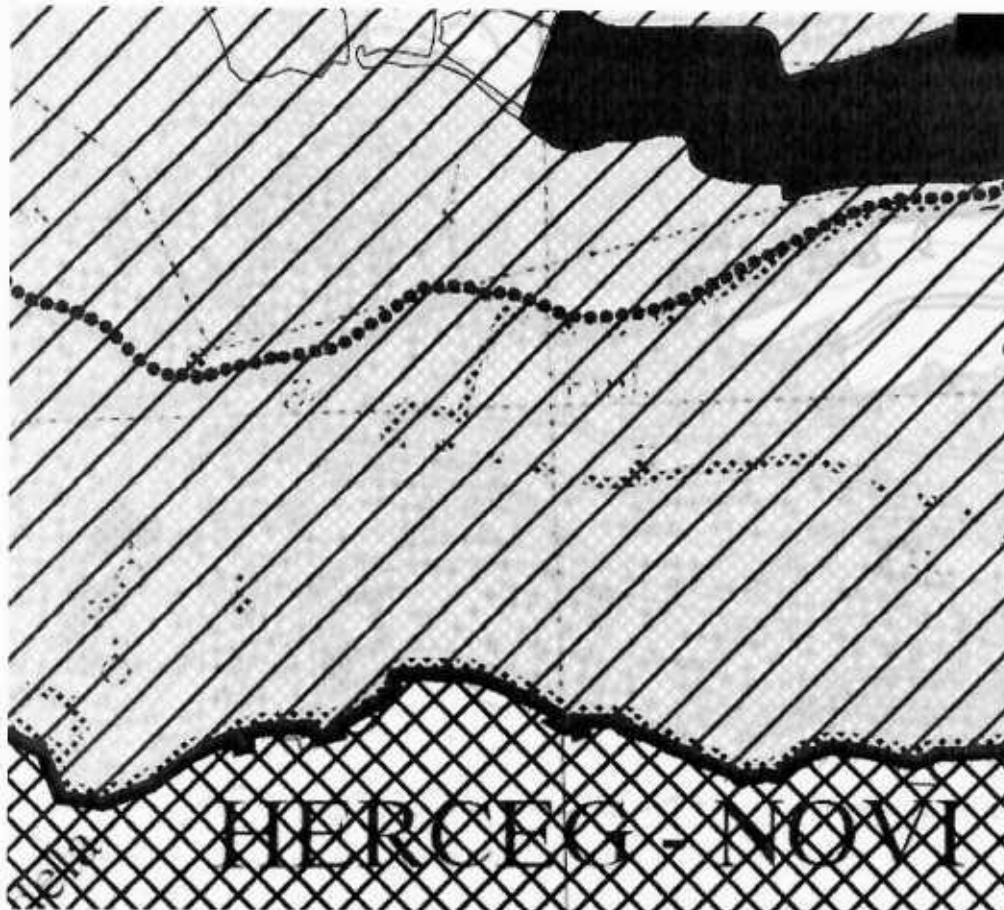


AMBIJENTALNE CJELINE



ZONA ZAŠTITE KULTURNIH I POTENCIJALNIH KULTURNIH DOBARA














OBRATILAC: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		NARUČILAC:  VLADA CRNE GORE	
Rukovodilac izrade plana + odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Odgovorni Planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.			
Planer saradnik: Biljana Srgota, dipl. inž. arh.			
Dio planske dokumentacije: PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA		Faza planske dokumentacije: PLAN	
Prilog: KARAKTERISTIKE URBANITETA		Odluka o izradi: "SLCG" 010/22 Razmjera: 1:25 000	Datum: jun 2025. Broj priloga: 02



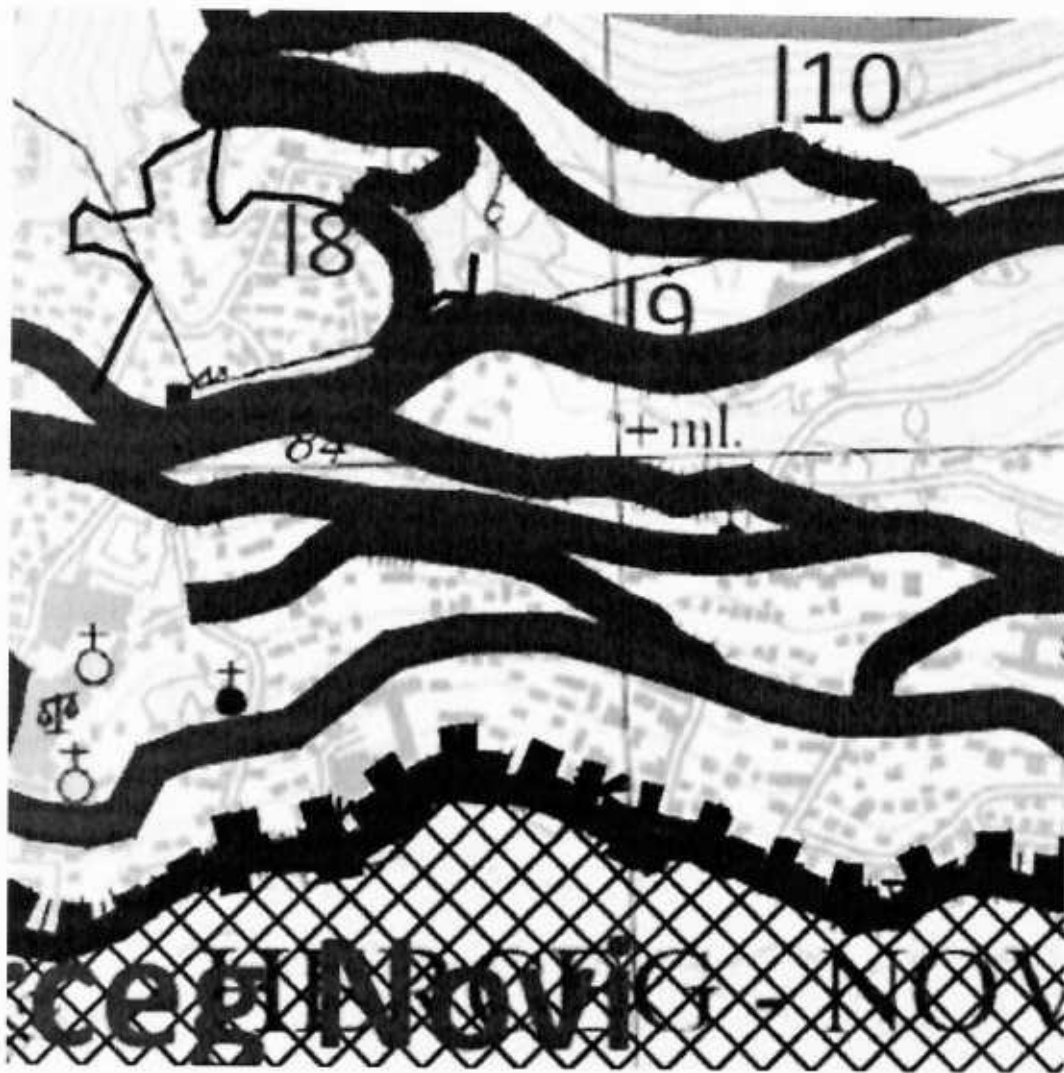
LEGENDA


-  URBANO PODRUČJE
-  PERIURBANO PODRUČJE
-  RURALNO PODRUČJE

-  POVRŠINE NASELJA / 
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Namjene površina date ovim planom u zoni morskog dobra nisu osnov za direktnu primjenu sa lokalnog nivoa nego su PREDLOZI za dalju primjenu i razradu na državnom nivou.





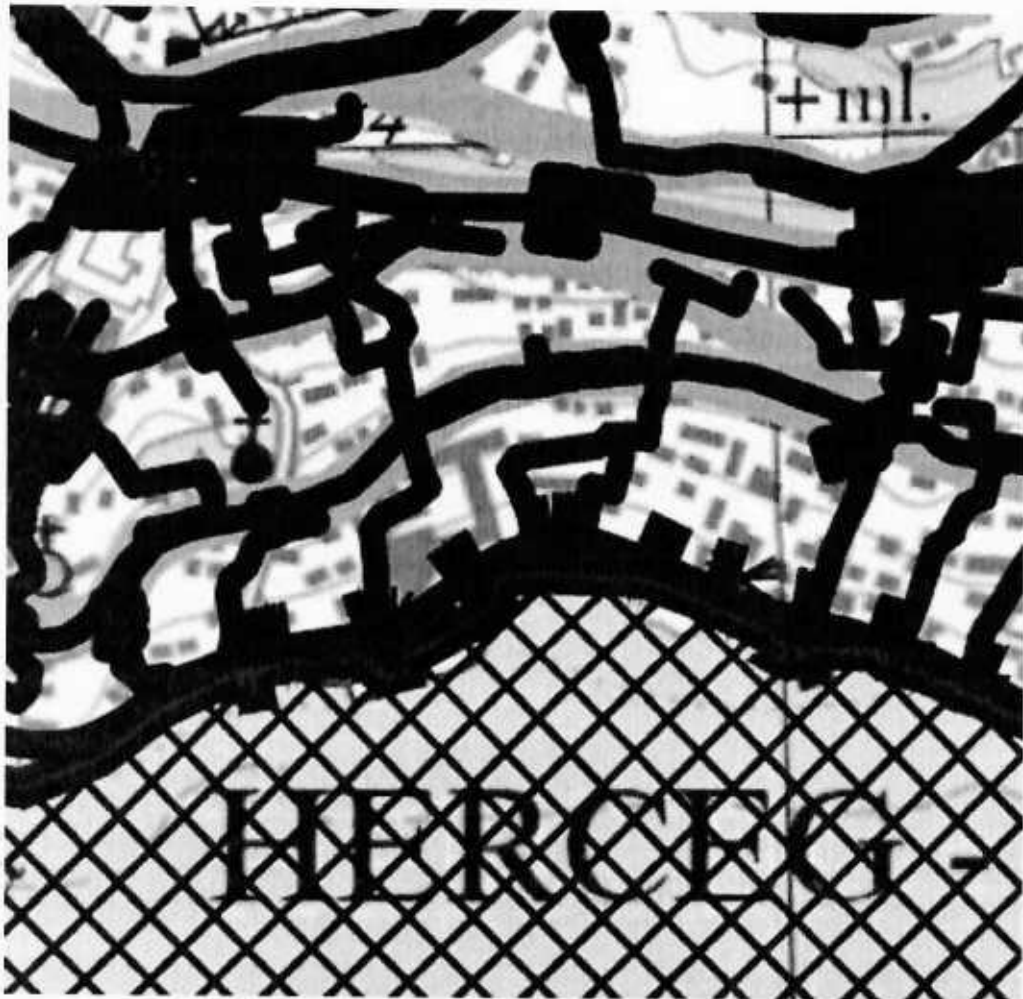
OSRAĐUJUĆE MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA		NARUČILAC  VLADA CRNE GORE	
rukovodilac: izrade plana + odgovorni planer Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Planer saradnik: Bojan Vukičević, mast. inž. saobr.			
Saradnik: Vladana Kundačina, dipl. inž. građ.			
Dio planske dokumentacije: TEHNIČKA INFRASTRUKTURA		Vrsta planske dokumentacije: PLAN	
Prilog PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA		Odbina o broju: "BLOK" 010102	Datum: jun 2025.
		Mjerstava: 1:25 000	Broj priloga: 03



ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	"BRZA SAOBRAĆAJNICA" PREMA PPCG - U IZRADI
	POSTOJEĆE MAGISTRALNE SAOBRAĆAJNICE
	POSTOJEĆI OPŠTINSKI PUTEVI
	PLANIRANI OPŠTINSKI PUTEVI
	NEKATEGORISANI OPŠTINSKI PUTEVI
	PLANIRANI OPŠTINSKI NEKATEGORISANI PUTEVI
	OSTALI PUTEVI
	MARKIRANE STAZE
	TURISTIČKI PUT
	"LUNGO MARE"
	EUROVELO 8
	TRASA BIVŠE PRUGE
	TRASA TRAJEKTA
	ŽIČARA/LIFT/POKRETNO STEPENIŠTE
	STALNI GRANIČNI PRELAZ
	STALNI GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
	AUTOBUSKA STANICA
	LUKA I REMONT JAHTI
	MORSKA LUKA LOKALNOG ZNAČAJA
	MARINA
	SIDRIŠTE
	TRAJEKT
	RASKRŠĆE PUTEVA U OVA NIVOA
	TERMINAL INTEGRALNOG TRANSPORTA














<p>OBRADIVAČ</p> <p>MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE</p>	<p>NARUČILAC</p>  <p>VLADA CRNE GORE</p>
<p><i>Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer</i> Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.</p> <p><i>Planer faznih planirer saradnik</i> Branka Karadžić dipl. inž. građ.</p> <p><i>Saradnik</i></p>	<p>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI</p>
<p><i>Dio planske dokumentacije</i> TEHNIČKA INFRASTRUKTURA</p>	<p>Faza planske dokumentacije: PLAN</p>
<p><i>Prilog</i> HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA</p>	<p>Odluka o izradi: "SLCG" 010/22</p> <p><i>Razmjera</i>: 1:25 000</p> <p><i>Datum</i>: jun 2025.</p> <p><i>Broj priloga</i>: 04</p>



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

-  POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
-  PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA
-  POVRŠINA UNUTRASJNIH MORSKIH VODA
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
-  POSTOJEĆA CRPNA STANICA
-  PLANIRANA CRPNA STANICA
-  POSTROJENJE ZA PRERADU VODA
-  POSTOJEĆI REZERVOAR:








- R1 - MOJDEŽ V=1770m³
- R2 - ŽVINJE V=1x1000m³
- R3 - NJIVICE V=1x250m³
- R4 - GOMILA - STARI - VAN FUNKCIJE
- R5 - IGALO 1 V=2x500m³
- R6 - IGALO 2 V=2x500m³
- R7 - GOMILA GORNJA V=1x500m³
- R8 - SUŠĆEPAN V=1x250m³
- R9 - DUBRAVA V=1x250m³
- R10 - BAJER V=1x500m³
- R11 - BAJER II V=1x500m³
- R12 - ŠPANJOLA - STARI - VAN FUNKCIJE
- R13 - ŠPANJOLA V=1x500m³
- R14 - KANLI KULA V=2x500m³
- R15 - SAVINA V=2x250m³
- R16 - SAVINA VRTIĆ 2 - VAN FUNKCIJE
- R17 - SAVINA GIMNAZIJA - VAN FUNKCIJE
- R18 - MANASTIR SAVINA - VAN FUNKCIJE
- R19 - PODI V=1x250m³
- R20 - LALOVINA - VAN FUNKCIJE
- R21 - KAMENJE V=1x250m³
- R22 - ZELENIKA - VAN FUNKCIJE
- R23 - ZELENIKA ZELEZNI - VAN FUNKCIJE
- R24 - ZMIJICE - REGIONALNI V=2x1000m³
- R25 - KUMBOR V=2x500m³
- R26 - BIJELA - DEČIJI DOM V=1x500m³
- R27 - BIJELA - ŽELALIĆI - VAN FUNKCIJE

PLANIRANI REZERVOAR:



- R - KOBILA V=1000m³
- R RATIŠEVINA V=1000m³
- R TOPLA 3 V=500m³
- R PODI V=250m³
- R KUMBOR 2 V=1000m³
- R BIJELA 2 V=1000m³
- R JOŠICA V=1000m³
- R 0 - Lu V=100m³
- R 1 - Lu V=500m³
- R 2 - Lu V=500m³
- R 3 - Lu - ZABRDE V=100m³
- R 4 - Lu - KLINCI V=500m³
- R 5 - Lu - OBOSNIK
- R 6 - Lu - RADOVANIĆI V=700m³



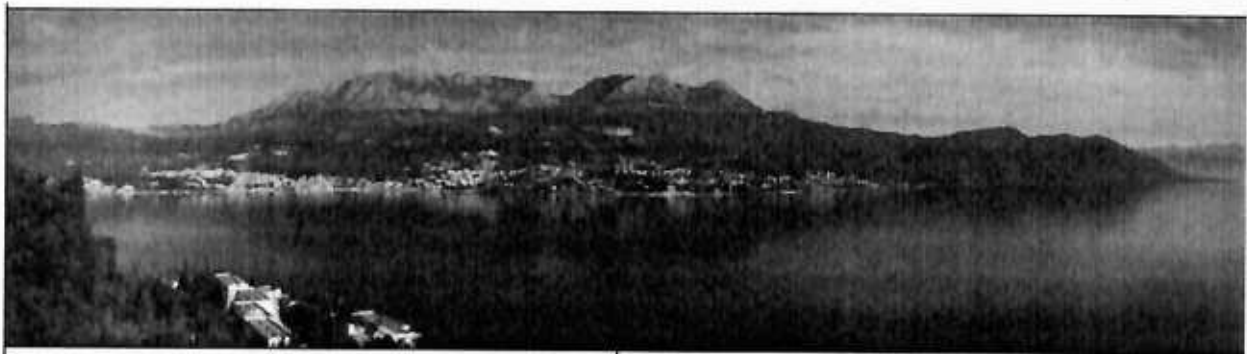
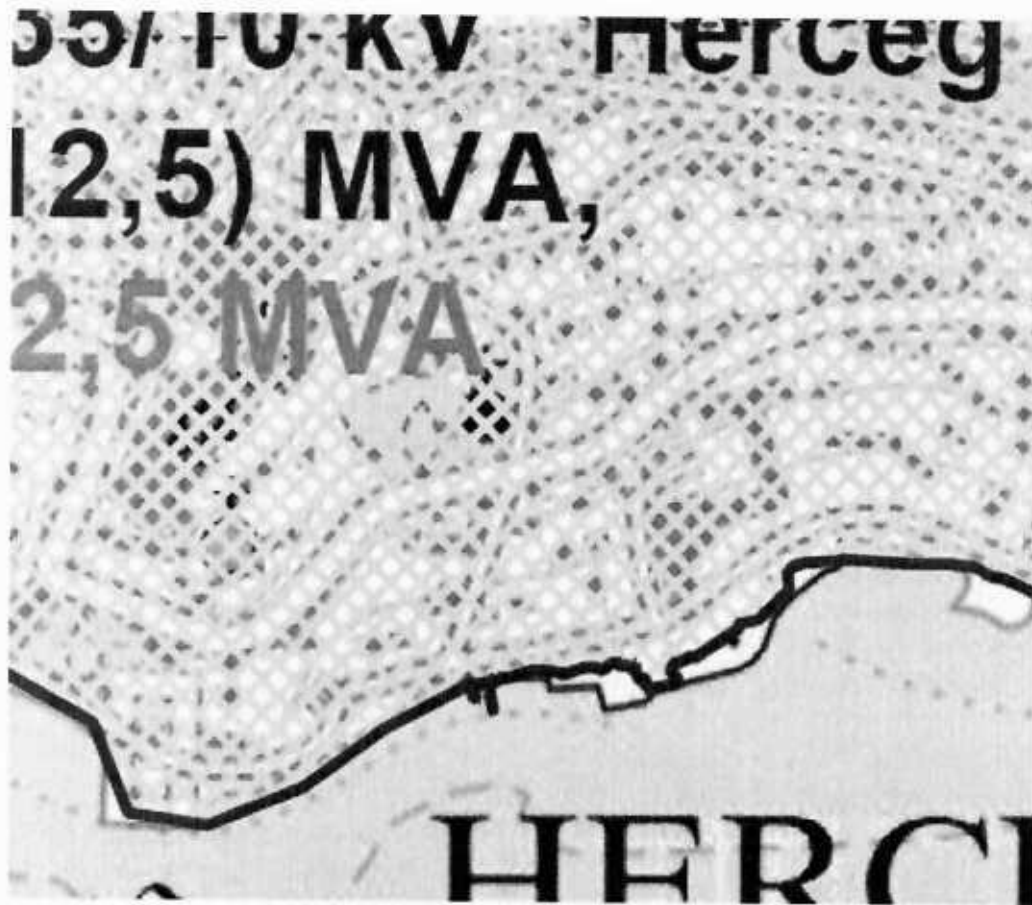
FEKALNA KANALIZACIJA:

-  KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
-  SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA
-  POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
-  PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
-  POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA
-  PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RĚKE I BUJIČNI TOKOVI
-  SLIVNA PODRUČJA


















<p>OBRAĐIVAČ</p> <p>MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE</p>	<p>NARUČILAC</p>  <p>VLADA CRNE GORE</p>	
<p>Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer</p> <p>Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.</p>	<p>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI</p>	
<p>Planer saradnik</p> <p>Igor Strugar, dipl.inž.el.</p>		
<p>Saradnik</p>		
<p>Ono planirano dokumentacija</p> <p>PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE</p>	<p>Faza planske dokumentacije PLAN</p>	
<p>Projekat</p> <p>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</p>	<p>Odobila o izradi "SLUŽB. PRILOG"</p>	<p>Datum: jun 2025</p>
	<p>Razmjera: 1:25000</p>	<p>Broj priloga: 05</p>

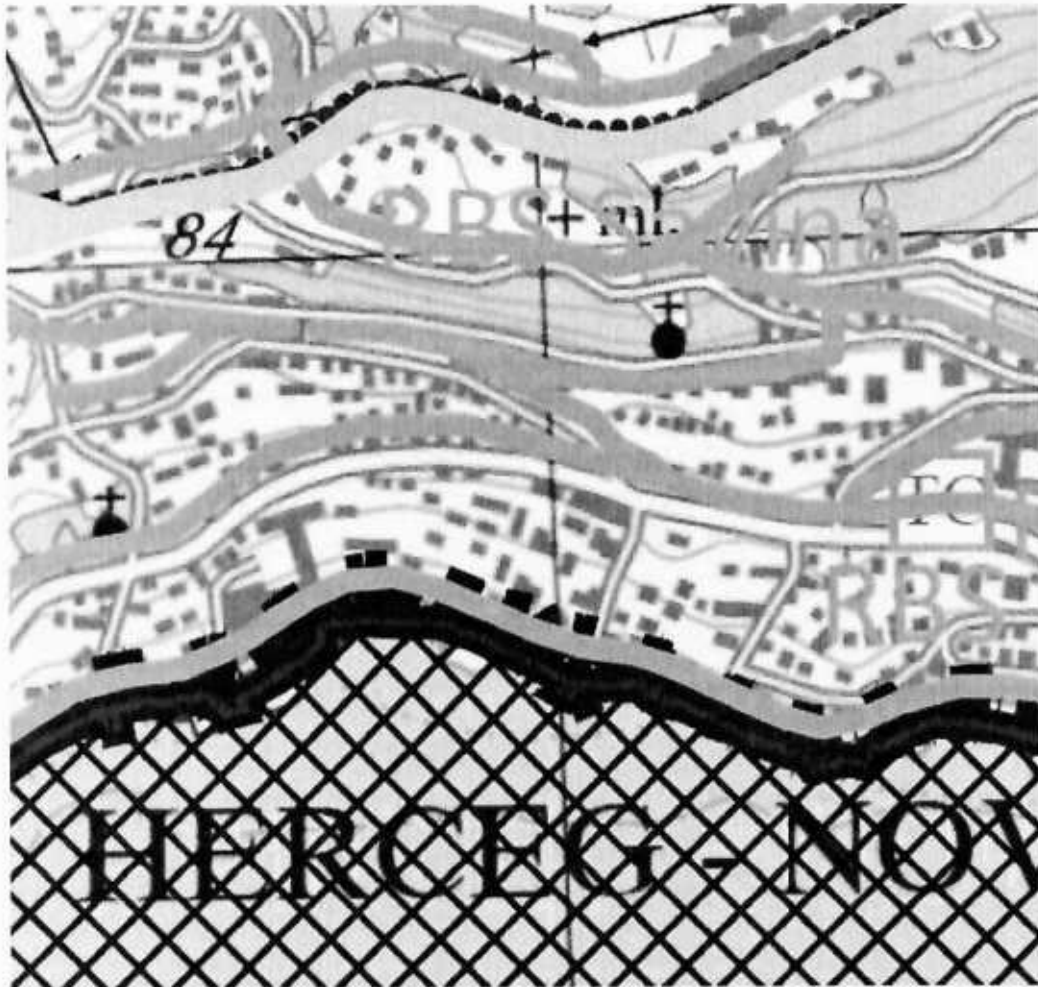


ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

-  Postojeća transformatorska stanica TS
-  Planirana transformatorska stanica TS
-  Postojeći elektrovod 110 kV
-  Planirani elektrovod 110 kV
-  Postojeći elektrovod 35kV
-  Planirani elektrovod 35 kV
-  Ukidanje elektrovođa 35 kV
-  Zaštitni koridor DV prema HE "Dubrovnik" (Hrvatska)
-  Zaštitni koridor za DV 110kV
-  Zaštitni koridor za DV 35kV

-  POVRŠINE NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  POVRŠINE ŠUMA
-  POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA ODBRANU





OBNAĐIVAČ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC:  VLADA CRNE GORE	
Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Odgovorni Planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		
Planer saradnik: Željko Maraš, dipl. inž. el.		
Dio planske dokumentacije: ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Faza planske dokumentacije: PLAN	
Prilog: PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Odluka o izradi: "SL.CG" 010/22	Datum: jun 202
	Razmjera: 1:25 000	Broj priloga: 06



ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

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

Planirani TK podzemni vod - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110 mm

TC

Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor

MT

Bazna stanica mobilne telefonije - postojeća

MT

Planirana bazna stanica mobilne telefonije





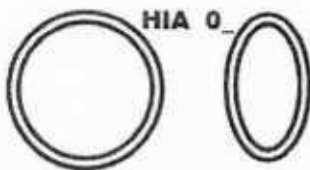
OBRADIVAČ MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC  VLADA CRNE GORE	
Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		
Planer saradnik: Biljana Srgota, dipl. inž. arh.		
Dio planske dokumentacije: PLAN PREDJELA	Faza planske dokumentacije: PLAN	
Prilog: PLAN PREDJELA	Odluka o izradi: "Sl. CG" 010/22 Odlučeno: 1:25 000	Datum: jun 2025. Broj priloga: 07



LEGENDA

-  POVRŠINE NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  POVRŠINE ŠUMA
-  POVRŠINE TEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA GROBLJA





BIVŠE VOJNE LOKACIJE PREDVIĐENE ZA POTENCIJALNU
TURISTIČKU VALORIZACIJU - prema PPPNOPCG



LOKACIJE ZA KOJE SE PREDLAŽE HIA STUDIJA



GRANICE ZAŠTIĆENIH PRIRODNIH DOBARA

-  CEZURE
-  PREDLOG ZA ZAŠTITU PRIRODNOG PREDJELA
-  PREDLOG ZA ZAŠTITU KULTURNOG PREDJELA
-  ZAŠTIĆENA PRIRODNA DOBRA





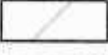


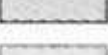


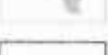

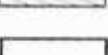





OBRADIVAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		NARUČILAC:  VLADA CRNE GORE	
Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.		IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Obradivač Službe zaštite kulturnih dobara: Srđan Marlović, dipl. inž. arh.			
Dio planske dokumentacije: PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA		Faza planske dokumentacije: PLAN	
Prilog: IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA		Odluka o izradi: "BLCG-81927"	Datum: jun 2025.
		Mjerilo:G 1:25 000	Broj priloga: 08



LEGENDA LINIJA I SIMBOLA

-  Državna granica
-  Granica Opštine Herceg Novi
-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićene okoline kulturnog dobra
-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih fortifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture
-  Korekcija predložene zaštićene okoline dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima





Broj: 03-D-671/2

06-333/25-14879/4
Podgorica, 12.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-671/1 od 09.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-14879/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta u okviru površina za turizam (T1) na lokaciji urbanističke parcele koju čini katastarska parcela br. 2127/1 KO Topla (Lokacija B2), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore", br. 76/25), u Herceg Novom, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Vladimiru Stanišiću iz Herceg Novog, 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 tačan sadržaj i ukupnu korisnu površinu planiranog objekta, odnosno intervencije na objektu. Radi primjene Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete i ukupne korisne površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaji i ukupnu korisnu površinu na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.**

S poštovanjem,

Za direktora
Povlašćenju
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



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

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine

ViK Broj: 02-906/26

Datum: 13.03.2026.

Org. jed.	Sl. i. M. i. S. broj	Redni broj	Prilog	V. oznaka
06-333/25		14879/5		

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
IV PROLETERSKE BRIGADE BROJ 19
81000 PODGORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: STANIŠIĆ VLADIMIR

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-906/26 od 09.03.2026.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta u okviru površina za turizam, na lokaciji UP koja odgovara katastarskoj parceli broj 2127/1 k.o. Topla, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-14879/3 od 27.02.2026.god., konstatuje se:

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

Napomena:

Ukoliko na terenu postoji stari priključak, investitor je dužan isti da stavi van funkcije.

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

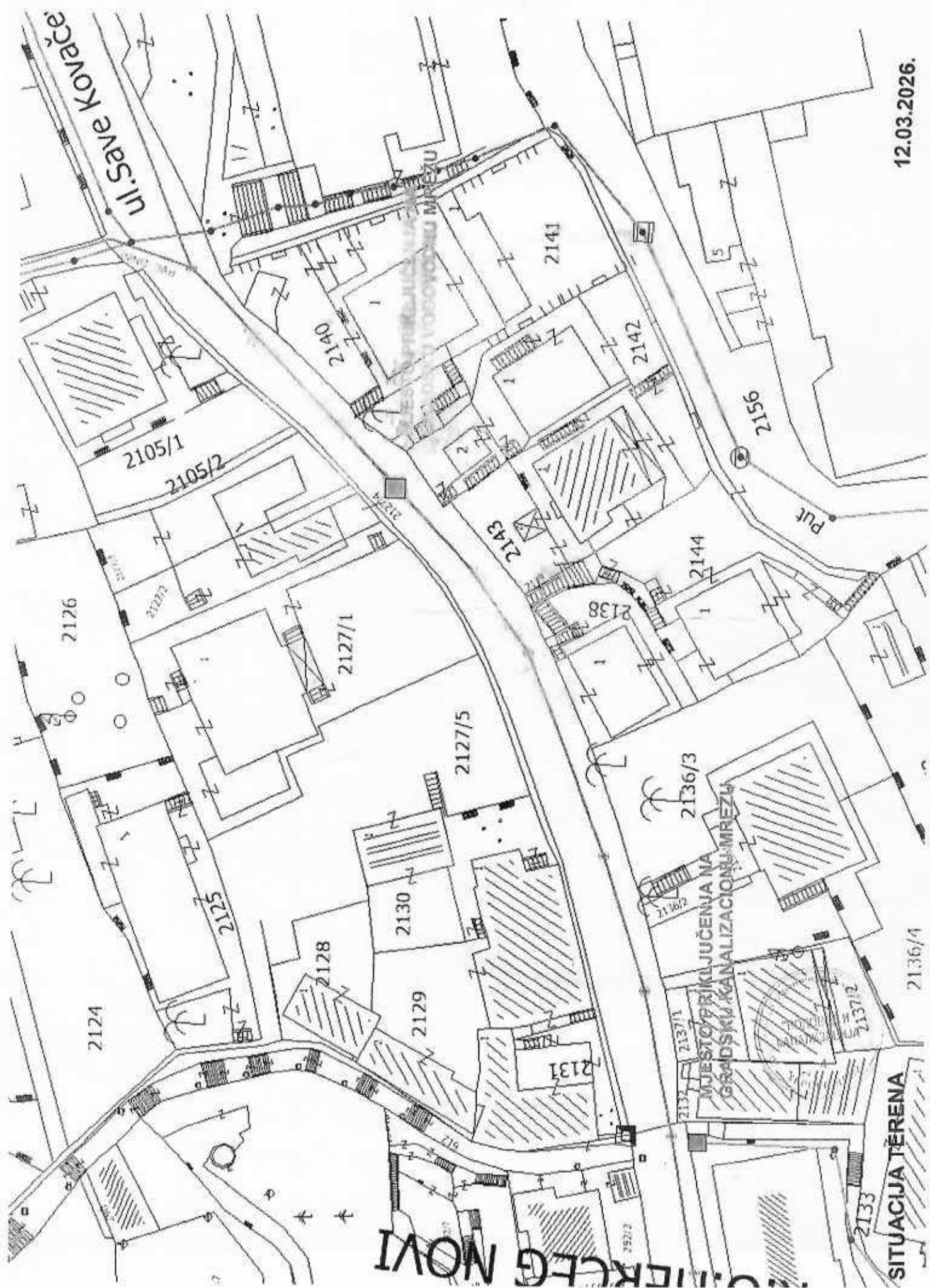
Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

VD Izvršni direktor

Zoran Bijelić



PROJEKTOVANJE I ODOBROVANJE
MESTO PRIKLJUČENJA NA
GRADSKU KANALIZACIONU MREŽU

12.03.2026.

SITUACIJA TERENA



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т.: +382 31 321 052
Ф.: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Број : 02-13-341-Up I-77/ 26
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Писарница Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Primljeno: 02.04.2026				
Org. jed.	Sl. list CG	Redni broj	Prilog	Valjdnost
06	333	25	14879	6

27.3.2026.

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији (ЛОКАЦИЈА B2) коју чини kat.parc. 2127/1 K.O. Topla, у захвату Измјена и допуна PUP-a општине Херцег Нови („Sl.list CG“ br. 76/25), на основу члана 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе (“Sl. list RCG-општински propisi” br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима (“Sl. list RCG-општински propisi” br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта намјене туризам -T1 на локацији коју чини kat.parc. 2127/1 K.O. Topla K.O. Topla- ЛОКАЦИЈА B2 у захвату Измјена и допуна PUP-a општине Херцег Нови („Sl. list CG – општински propisi“ 76/25)

1. ОПШТИ SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Окосницу саобраћаја локалитета коме припада kat.parc. 2127/1 K.O. Topla K.O. Topla, чини општински пут- градска Улица Саве Ковачевића K.O. Topla, земљиште označeno као kat.parc. 2584 K.O. Topla. Предметна локација има обезбједјен директан кoлски прилаз са општинског пута.

1.2. Planirano stanje

-Намјена парцеле односно локације B2 jeste површине за туризам T1.

-Pravila parcelacije

-Postojeća parcelacija, локацију чини kat.parc. 2127/1 KO Topla.

-Građevinska i regulaciona linija

На парцели 2127/1 приступа се обнови објекта који припада типологији „Savinske vile“ на основу G.L.O, која дефинише подрумску етажу затим G.L.1 која дефинише дијелове објекта спратности P+2, те G.L.2

koja definiše dijelove osnovnog korpusa i pomoćnih objekata spratnosti P, u svemu definisani kao na priloženoj skici.

Sjeverna strana - G.L.0, G.L.1, G.L.2 su udaljene 3m od granice predmetne parcele;

Istočna strana (u zoni objekta vile) - G.L.0, G.L.1 su postojeće, 2,2m udaljene od granice parcele;

Istočna strana (u zoni pomoćnog objekta) - G.L.0, G.L.2 se poklapaju sa granicom parcele;

Zapadna strana (u zoni objekta vile) - G.L.0, G.L.1 su postojeće, 1,4m i 0,95m udaljene od granice parcele;

Zapadna strana (u zoni pomoćnog objekta) - G.L.0, G.L.2 se poklapaju sa granicom parcele;

Južna strana (u zoni objekta vile) - G.L.1 i G.L.2 su postojeće;

Južnana strana (u zoni pomoćnog objekta) - G.L.0, G.L.2 se poklapaju sa granicom parcele odnosno sa R.L.

-Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu izvode se prema smjernicama planskog dokumenta - Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi, prilog -posebne lokacije, LOKACIJA B2. Kolski priključak lokacije planiran je direktno iz Ulice Save Kovačevića.

- **Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele:**

Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (lokacije), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama, sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10).

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Parametri parkiranja prema Izmjene i dopune PUP-a OHN	
Stanovanje	(na 1000 m ² BRGP) 18 PM
Restorani, kafići	(na 1000 m ² BRGP) 170 PM
Poslovanje	(na 1000 m ² BRGP) 32 PM
Trgovina	(na 1000 m ² BRGP) 65 PM
Za hotele i objekte apartmanskog tipa Hoteli	(na 1000 m ² BRGP) 20 PM
Proizvodnja	(na 1000 m ² BRGP) 20 PM
Fakulteti	(na 1000 m ² BRGP) 30 PM
Sportske dvorane, stadioni i sl.	(na 100 posjetilaca)25 PM

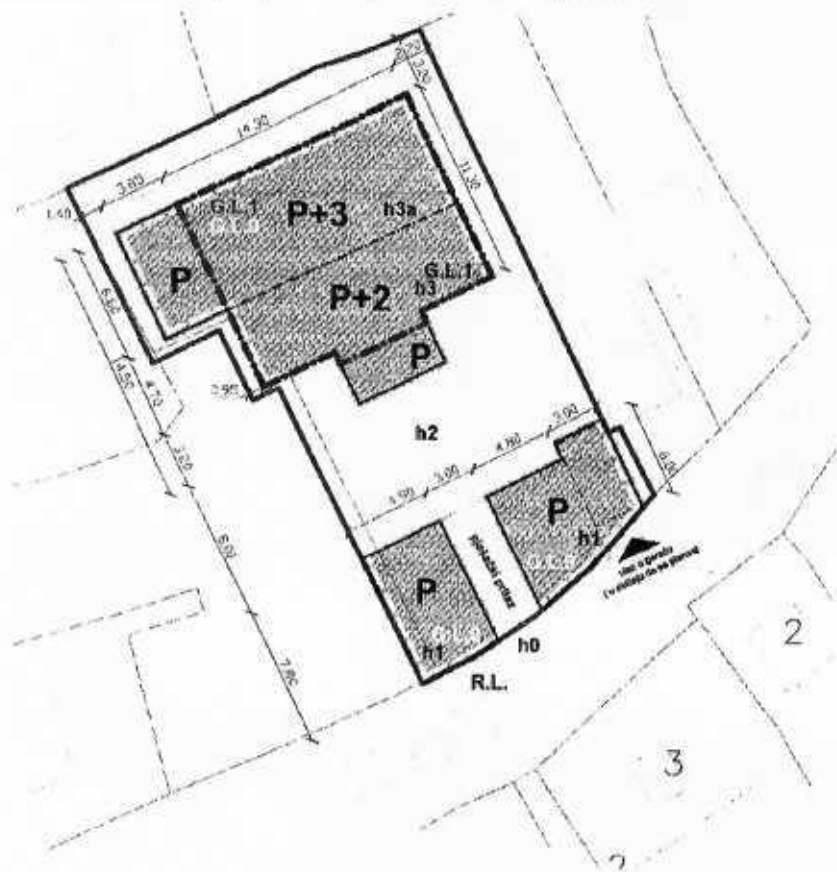
ostali sadržaji

prema važećim CG normativima, a ukoliko
nepostoje prema EU normativima

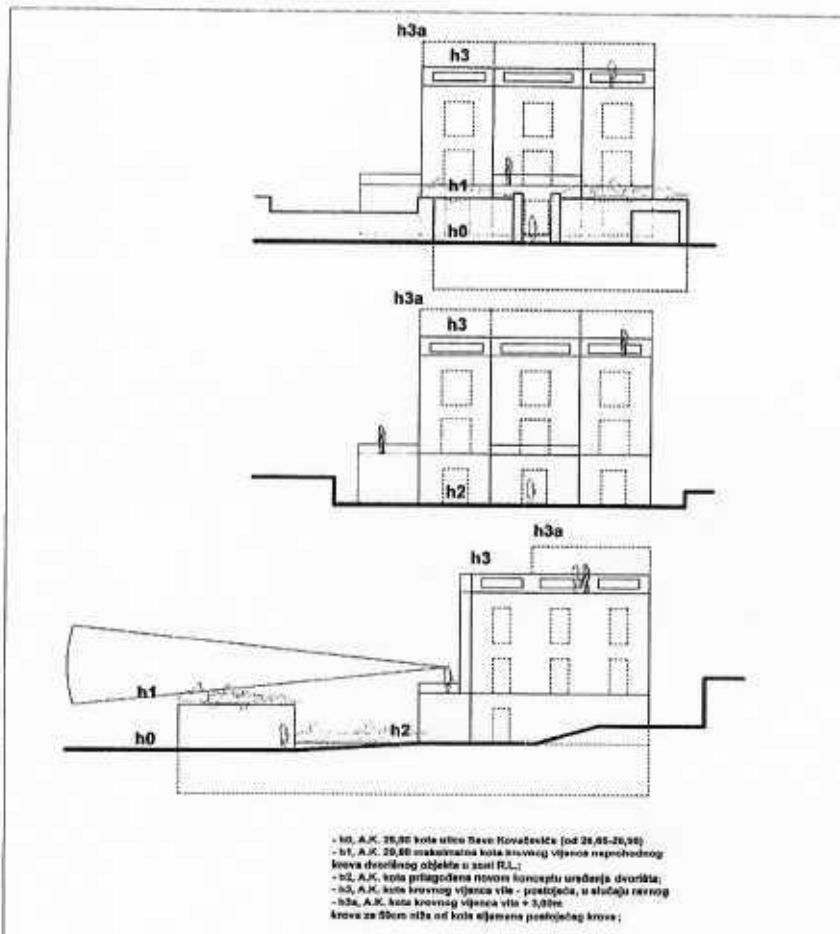
-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenite popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbjediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o blizim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

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

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



Prilog 1- saobraćajni priključak ,regulacija, Situacija (Geoportal) – k.p. 2127/1 K.O. Topla, sa granicom parcele datom u crvenoj boji i građevinskim linijama G.L.0,G.L.1, G.L.2, i referentnim visinskim kotama h0, h1, h2, h3, kao i pozicijom eventualnog ulaska u podzemnu garažu.



Prilog 2 , Dijagram izgleda iz ulice Save Kovačevića, iz dvorišta sa južne strane i iz dvorišta sa istočne strane definisan čeonim planovima, sa referentnim visinskim kotama h0, h1, h2, h3, i prikazom sadašnjeg stanja objekta

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković

SEKRETAR



Vasilije Seferović dipl. ecc.

Vasilije Seferović



Primljeno:	03.04.2026.			
Org. jed.	Kat. par. broj	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-14879				7

Br: UP/I-05-382/2026-3

Datum: 31.03.2026 godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-14879/6 od 27.02.2026. godine, dostavljenog 10.03.2026. godine i zavedenog pod brojem UP-05-382/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na kat. par. broj 2127/1 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), površine za turizam (T1), izdvojena lokacija B2, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, po tipologiji „Savinska vila“, sa namjenom (T1), na kat. par. broj 2127/1 KO Topla, izdvojena lokacija B2, u zahvatu ID PUP OHN

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti kulturno-istorijske cjeline „Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom“, kao i pripadnosti objekta tipologiji „Savinske vile“. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Sprovesti fotografsko i tehničko snimanje postojećeg objekta-ruševine, kao i sva potrebna istraživanja (terenska i arhivska) na osnovu kojih će se utvrditi autentičan izgled „Savinske vile“, koja je samostojeći objekti sa uređenim vrtom (đardinom). Navedenim istraživanjem će se obezbijediti podaci o gabaritu objekta, načinu gradnje, rasporedu i veličini otvora, kao i rješenje krova;
3. Posebnu urbanističku vrijednost ima očuvani kameni ogradni zid dvorišta, jer zajedno sa susjednim ogradnim zidovima definiše najstariju regulacionu liniju ovog dijela ulice Save Kovačevića i potrebno ju je posebno obraditi u konzervatorskom projektu;
4. Na lokaciji se planira urbana rekonstrukcija sa rehabilitacijom tipologije "Savinske vile" u pogledu očuvanja urbanističke dispozicije objekta. Također arhitektonski koncept, volumetrija i materijalizacija trebaju se zasnivati na karakterističnim rješenjima za predmetne vile uz očuvanje ključnih atributa izvornog rješenja, centralno pročelje, kamena sokla, kao i kameno stepenište u dvorištu;

5. Rekonstrukcija objekta ne smije ugroziti pogled na djelove istočnih gradskih zidina i bastion Trnovac (Sv. Jeronim) iz pravca Savine, sa dominantnih kolskih i pješačkih pravaca. Poštujući tradicionalna načela organizacije i oblikovanja u prostoru štiti se ambijent i kulturno nasljeđe. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbjeđiti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom;
6. U završnoj obradi fasade koristiti kamen i neutralne boje zagasitih tonova, boja kamena, siva, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja;
7. U okviru uređenja terena, obnoviti vrt i njegovo originalno hortikulturno rješenje sa kamenim podzidima, pižulima i stazama. Očuvati urbanističke i ambijentalne karakteristike predmetne parcele.

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-14879/6 od 27.02.2026. godine, dostavljenog 10.03.2026. godine i zavedenog pod brojem UP-05-382/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na kat. par. broj 2127/1 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-u Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), površine za turizam (T1), izdvojena lokacija B2, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u istočnom dijelu KO Topla, na cca 50 m sjeverozapadno od hotela Plaža, odnosno na cca 130 m od mora;
- Objekat na kat.par. 2127/1 KO Topla pripada tipologiji "Savinske vile" sa vrtom, nastao u prvoj četvrtini XX vijeka, a sastoji se od suterena, prizemlja i potkrovlja (tri nadzemne etaže), sa osnovnim korpusom koji sa južne strane karakteriše naglašeno centralno pročelje i terasa nad ravnim krovom suterena, i bočnim prizemnim aneksom sa zapadne strane. Regulaciona linija definisana kamenim ogradnim zidom nastala je u posljednjoj četvrtini XIX vijeka;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu ID PUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), u zoni kulturnog dobra „15.Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom“ kao i u zaštitnom pojasu i zaštićenoj okolini kulturnog dobra "Bedemi starog grada u Herceg Novom" koji se nalaze na cca 50 m zapadno od lokacije - 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 području kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža, kao i zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018.godine). U neposrednoj blizini opisanog prostora nalaze se „Savinske vile“ iz kraja XIX i početka XX vijeka (p73). kao i stambeni i turistički objekti različitih gabarita i spratnosti;

- Kulturno-istorijska cjelina „*Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom*“ je Rješenjem broj 08-392/1 od 05.03.1984. godine uvedena u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja;
- Shodno nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, kat.par. 2127/1 KO Topla je izdvojena lokacija B2, sa namjenom turizam (T1), površine 560 m². U prilogu su dati situacioni planovi sa definisanim gabaritima i spratnostima P, P+2 i P+3;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (knjiga 6) za Izmjene i dopune PUP- u Opštine Herceg Novi predmetno područje Istočno podgrađe definisano je kroz:

PREPORUKE III - ISTORIJSKI GRADOVI (*Stari grad Herceg Novi, Istočno i Zapadno podgrađe, Istorijaska Topla i Istorijaska Srbina, Istorijsko Igalo, v. mapa 6 i mapa 9*)

U proširenu zonu istorijskog grada pored utvrđenog Herceg Novog sa Istočnim i Zapadnim podgrađem spadaju i istorijska naselja koja se danas čine integralno područje gradske zone Herceg Novog, a koja se od sredine XVII vijeka (već više od 300 godina) razvijaju integralno sa utvrđenim gradom. U proširenu zonu istorijskog grada pored Starog grada Herceg Novi, Zapadnog i Istočnog podgrađa spadaju i Istorijaska Srbina (Podgrađe Španjole), Istorijaska Topla i Istorijsko Igalo, te ih zbog brojnih istorijsko-funkcionalnih veza treba posmatrati u cjelini.

Za istorijske zone: Stari grad, Zapadno i Istočno podgrađe, Istorijaska Topla, Istorijaska Srbina i Istorijsko Igalo uvažiti izuzetan značaj ovih istorijskih graditeljskih cjelina, te sa konzervatorske tačke gledišta predlaže se izrada detaljne dokumentacije istorijskog graditeljskog fonda, te ispitati mogućnost izrade UP za zone očuvanog istorijskog graditeljskog tkiva (zone vidljive na mapi br 9) unutar navedenih zona.

Na prostoru istorijskog grada i njegove zaštićene okoline preporučuje se očuvanje i afirmisanje naslijeđene urbanističke matrice i graditeljskih karakteristika, te u tom duhu planirati sve dalje aktivnosti, preporučuje se da se novi objekti ne planiraju na mjestima gde su u setu prethodnih konzervatorskih mjera oni uklonjeni (kao npr. u cilju otvaranja pogleda sa zapada na tvrđavu Forte Mare nakon zemljotresa iz 1979. god.).

Na prostoru istorijskog grada i njegovoj zaštićenoj okolini predlaže se afirmacija istorijske karakteristike obale, dok svaka aktivnost na njenoj izmjeni mora biti zasnovana na zakonskim odredbama (HIA studija).

Predlaže se izbjegavanje “totalne” rekonstrukcije istorijskih objekata kao metode koja podrazumjeva rušenje postojećeg istorijskog objekata i ponovno zidanje replika, budući da se time uništava osnovno svojstvo predmetnog dobra.

Nova gradnja se posmatra kao urbana sanacija istorijskog grada, pod uslovom da se na taj način unaprijedi stanje integriteta istorijskog grada i njegovih postojećih vrijednosti, potom osnaže njegove jasno uočljive ili posustale osobenosti, te ostvari kontinuitet razvoja istorijske cjeline kroz vremenski period kome mi pripadamo ali na ambijentalno prihvatljiv način uvačavajući vrijednost cjeline.

Veliki broj objekata sa očuvanom istorijskom materijom danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter, te

je u takvim slučajevima potrebno izvršiti konzervatorsku sanaciju, u cilju ozdravljenja očuvanog istorijskog ambijenta i povećanja njegove atraktivnosti.

Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvidi preoblikovanje i u krajnjoj liniji uklanjanje objekata koji devastiraju integritet kulturnog dobra i ostvaruju izrazito negativni vizuelni uticaj na baštinu.

Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvide konzervatorsko-korektivne sanacione mere uklapanja objekata koji svojim prisustvom ostvaruju negativni vizuelni uticaj na baštinu (v. mapa 10). Kada se za to stvore uslovi. Negativan uticaj na percepciju graditeljske baštine definisan je u sklopu poglavlja opštih preporuka u poglavlju 7.1.

Kritički preispitati odnos prema autohtonom, samoniklom i kultivisanom zelenilu unutar zaštićenih zona koje stvara vizuelno zagađenje kulturnog dobra, ili pak negativno utiče na njihov integritet i opstanak.

Preporučuje se da se prilikom planiranja i izvođenja projekata podzemne infrastrukture ostvari konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara, budući da su pojedine zone istorijskog grada prepoznate kao lokaliteti sa potencijalnim arheološkim značajem, te da posjeduju potencijalno vrijedne istorijske zastore javnih prostora (v. mapa 7).

Nadzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite fasada, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa. Predvidjeti uklanjanje instalacionih ormarića (struja i vodovod) sa vidljivih dijelova fasada duž ulica, uz pronalaženje konzervatorski prihvatljivog rješenja.

Preporuke za Istočno podgrađe:

- Dominantna osobenost Istočnog podgrađa su ambijenti klastera vila sa pripadajućim uređenim dvorištima i bogatom vegetacijom nastali krajem XIX i početkom XX vijeka, zatim kvalitetni primjeri višeporodičnog stanovanja sa kraja 60ih i početka 70ih godina XX vijeka relativno dobro uklopljenih u ambijent u sjevernom dijelu ove cjeline, mali broj pojedinačnih očuvanih istorijskih graditeljskih cjelina starijih od XIX smještenih u neposrednoj blizini istočnih zidina od lokaliteta Belvedere do lokaliteta Vojničke banje, kao i tri veća turistička kompleksa (Motel Dubrava, Hotel Plaža i apartmani Savina) nastalih krajem XX vijeka na istočnom i sjevernom obodu kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline;
- Imajući u vidu specifične pejzažne karakteristike konteksta i postojanje više pojedinačnih graditeljskih cjelina nastalih u različitim vremenskim periodima sa različitim stilskim karakteristikama i arhitektonskim konceptima, preporučuje se izrada detaljne Konzervatorske studije;
- Očuvati vizure sa kopna i mora na istočni dio Starog grada sa zidinama, tvrđavama i bastionima;
- Očuvati i prezenotovati istorijske graditeljske cjeline koje se nalaze na liniji Belvedere-Kanli kula, bastion Sv. Jeronima-Vojničke banje, ogoliti njihovu istoričnost i prezentovati ih kao integralni dio istorijskog Herceg Novog;
- **Očuvati istorijski urbanistički kontekst i arhitektonske karakteristike starih vila sa pripadajućim dvorištima (đardinima) bez usitnjavanja parcela (v. mapa 9);**
- Vezu sa istorijskim gradom ostvariti u horizontalnom planu aktivacijom istorijskih trasa ulica, stepeništa i vidikovaca sa prezentacijom izvorne očuvane ili restaurirane materijalizacije, u cilju povećanja komunikacione i upotrebne vrijednosti ambijenta;
- Očuvati vizure na istočni profil Starog grada sa bližih i daljih tačaka sa kojih se ostvaruju vizure kako bi se u budućnosti omogućilo sagledavanje restauriranih istočnih gradskih zidina, te u skladu sa tim planirati rekonstrukciju postojećeg graditeljskog fonda i prostore za eventualne nove gradnje;

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

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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



Dr Petra Zdravković

direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta