

Crna Gora  
VLADA CRNE GORE  
Broj: 08-332/24-2869/2  
Podgorica, 30. maj 2024. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 31.05.2024.				
Org. jed.	Jed. sa naz.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	01-010/24-7483/A			

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,  
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Gospodin Janko Odović, ministar

PODGORICA

Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj 30. maja 2024. godine, razmotrila **Predlog urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji, koju čine katastarske parcele br: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele br: 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (PUP HN) („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 52/18), po Zahtjevu Eylul Turizm Insaat d. o. o., koji je dostavilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.**


S tim u vezi, Vlada je donijela sljedeći

ZAKLJUČAK

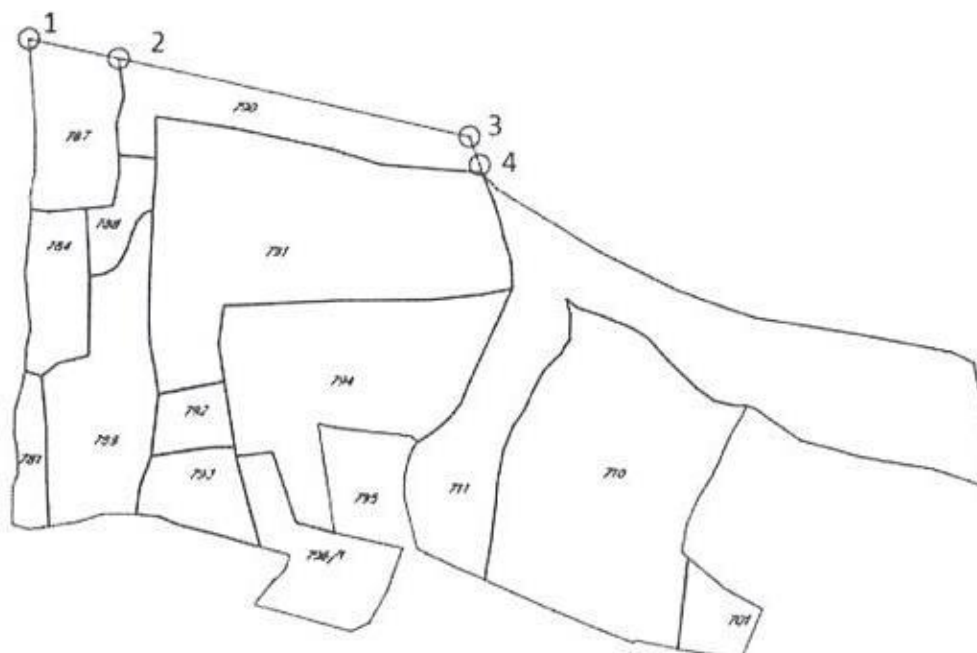
Vlada je izdala Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji, koju čine katastarske parcele br: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele br: 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (PUP HN) („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 52/18), po Zahtjevu Eylul Turizm Insaat d. o. o.

GENERALNI SEKRETAR  
Mr Dragoljub Nikolić



1	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
2	za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele br.: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele br.: 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (PUP HN) („Sl.list CG - opštinski propisi“,br.52/18).	
3	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	EYLUL TURIZM INSAAT D.O.O.
4	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Prema grafičkom prilogu br. 06a - Postojeća namjena površina, predmetna lokacija je definisana namjenom – površine naselja.	
		
	Slika 1. Ortofoto snimak lokacije	
	Za rušenje postojećeg objekta/objekata odnosno uklanjanje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22, 004/23 ).	
5	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena lokacije</b>	
	Prema grafičkom prilogu broj 07a „Planirana namjena površina“, predmetna lokacija je namjene: površine naselja. Takođe, SO Herceg Novi donijela je: Zaključak o hotelskim objektima koji su prepoznati u ranijoj prostorno planskoj dokumentaciji da budu sastavni dio Prostornog urbanističkog plana opštine Herceg Novi za period od 2030.god („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 04/19 od 22.01.2019).	
	Površine naselja („N“) obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine	

	<p>namjenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, <b>turizam</b>, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nisu opredjeljene za izgradnju) ali su u funkciji građevinskog područja.</p> <p>Shodno zahtjevu vlasnika urbanističke parcele, a u skladu sa smjericama plana višeg reda, na predmetnom prostoru ovim uslovima određuje se namjena – turizam, sa mogućnošću izgradnje hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta kapaciteta najmanje 150 ležajeva visoke kategorije.</p> <p>U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14), površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).</p> <p>Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;</li> <li>- luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta (NT), objekti i mreže infrastrukture;</li> <li>- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);</li> <li>- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.</li> </ul> <p>Predmetne objekte projektovati u skladu sa sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 36/2018).</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p>U skladu sa odredbama PUP-a, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,</li> <li>b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,</li> <li>c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,</li> <li>d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;</li> <li>e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.</li> </ol>



Lokaciju čine katastarske parcele br.: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 u površini od 2578m<sup>2</sup> i 790 u površini 3336m<sup>2</sup> (koordinate prelomnih tačaka date u nastavku) KO Kumbor i katastarske parcele br.: 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom.

br.tačke	Y (m)	X (m)
1	6549642.32	4699982.18
2	6549680.99	4699973.89
3	6549835.46	4699940.79
4	6549840.01	4699928.52

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Za potrebe sprovođenja PUP-a HN data su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja (poglavle 9.4.1), koja uvažavaju zakonsku regulativu i specifičnosti prostora Opštine Herceg Novi.

Takođe, prilikom definisanja opštih i posebnih urbanističkih pravila, u cilju obezbjeđenja kvalitetnih rješenja prostorne organizacije, uređenja i građenja, kao i kontinuiteta urbanističke „misli“ na prostoru Opštine, gdje god je prepoznata svrsishodnost, uvažavana su i adekvatna pravila nasleđenih planskih dokumenata, PPPNOPCG, odnosno, srodnih ili nadređenih dokumenata koji su u vezi sa ovim Planom.

PUP-om su definisani osnovni elementi urbanističke regulacije

Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom lokacije su:

- Regulaciona linija;
- Građevinska linija;
- Vertikalni gabarit (visinska regulacija);

• Nivelacija.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela se poklapaju sa regulacionom linijom. Prostor između ivice kolovoza i regulacione linije može se predvidjeti za izgradnju trotoara, nivelisanje usjeka i nasipa oko saobraćajnica i njihovo obezbjeđenje, izgradnju zaštitnih potpornih zidova, postavljanje instalacija, mogućnost izgradnje rigola i sl.

*Pri izgradnji javnih saobraćajnica moguće je širenje pojasa regulacije radi projektovanja usjeka i nasipa, odnosno korekcija regulacione linije do 5m unutar lokacije, a na osnovu Zakona o eksproprijaciji. Svaki vlasnik je dužan da ustupi dio koji je namijenjen za izgradnju saobraćajnice, što je u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji („Sl.list RCG“, br. 55/00,28/06, „Sl.list CG“, br.21/08,30/17) Regulaciona linija će biti korigovana, u skladu sa definisanim koridorom saobraćajnice. Mijenjanje granice za potrebe izgradnje javne saobraćajnice i putnog pojasa ne mijenjaju se uslovi koji se tiču BRGP-a na lokaciji, a koji su definisani Planom.*

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi na urbanističkim parcelama, a u skladu sa planiranom namjenom parcele, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani PUP-om.

Vrste građevinskih linija su:

- Građevinska linija ispod zemlje ili vode (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

- Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

- Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m, isključivo u slučajevima postojanja trotoara u minimalnoj širini najvećeg prepusta objekta, čime se istovremeno obezbjeđuje nadstrešnica za pješake.

Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama određuju se na način da se ispoštuju važeći tehnički propisi, standardi i normativi, kao i sledeći uslovi:

- za objekte čija je visina (H)  $\leq 10,0$  m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;

- za objekte čija je visina (H)  $> 10,0$  m, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) jednaka je  $1/2 H$  («H» je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sjemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj površini).

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih parcela kao i u odnosu na ostale površine druge namjene (ostale građevinske linije), određuju se na način da se ispoštuju sledeći uslovi:

- za objekte čija je visina (h)\* ≤ 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih);

- za objekte čija je visina (h)\* > 10,0 m, udaljenost prema susjednim parcelama iznosi najmanje 1/4 ukupne visine objekta («h»\* je visina objekta mjerena od konačno uređenog terena uz objekat do vijenca ili do sljemena zabatnog zida zgrade, pri čemu je mjerodavna najviša visina koja je orjentisana prema susjedima).

Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m uz jednu granicu urbanističke parcele, kada je to uslovljeno njenim oblikom (nedovoljna širina), a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.

Ako susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (npr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi jednostrano ili obostrano ugrađen objekat.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj granici i u slučaju različitih vrijednosti - mjerodavna je manja vrijednost.

Planirani objekti i instalacije infrastrukture mogu se graditi i postavljati na udaljenostima manjim od navedenih.

#### Vertikalni gabarit ( visinska regulacija)

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

Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Etaže objekta su:

a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»;

b) suteran koji se skraćeno označava sa «Su»;

c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»;

d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P);

e) potkrovlje može biti: nestambno ( tavan ) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk».

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne (podrum) i nadzemne (suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, suteran može imati samo jednu etažu, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana, a čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena, a horizontalni gabarit mu je određen građevinskom linijom ispod zemlje (GL0) i ne može biti veći od urbanističke parcele ( ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta). Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne njegove strane planirati izgradnju rampe za ulazak vozila koja nužno otkriva to podrumsko pročelje samo u širini rampe. Namjena podruma može biti za garažiranje, tehničke prostorije, pomoćne prostorije-ostave i sl. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3,0m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti. Da

bi se etaža smatrala podrumom, teren uz objekat se u potpunosti mora naslanjati na objekat, i ne može biti od njega odvojen potpornim zidom.

Suterenom (Su) se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje. Može biti na ravnom i na denivelisanom terenu ( tereni u nagibu).

– Suteren na ravnom terenu svojim vertikalnim gabaritom ne može nadvisiti kotu konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta za više od 1.00 m;

– Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamjena garaža i prostorija za tehničke instalacije u suterenu za druge namjene. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji ( GL. 1)

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planovima detaljne razrade, u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Gabariti prizemlja definisani su građevinskom linijom na zemlji ( GL1), ukoliko objekat nema suterensku etažu.

Sprat ( 1, 2, ...n) je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Gabariti spratova definisani su građevinskom linijom iznad zemlje ( GL2).

Potkrovlje (Pk) je završna etaža ispod kosog krova. Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.50 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Visina nazitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja do donje kote horizontalnog vijenca pročelja.

Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Tavan je prostor ispod kosog krova, nadzlitka max 0,4m u ravni pročelja, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju i ne predstavlja etažu građevine.

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

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

- za (P) 4,00m
- za (P+Pk) 5,50m
- za (P+1) 8,00m
- za (P+1+Pk) 9,50m
- za (P+2) 12,00m
- za (P+2+Pk ) 14,50m

Za objekte veće spratnosti, najveća dozvoljena visina pročelja se obračunava slijedeći prethodno definisanu logiku matematičkog niza. Međutim, navedene visine pročelja objekta ne mogu se posmatrati zasebno bez uzimanja u obzir svih ostalih pravila i uslova građenja (npr. adekvatan odnos prema susjedima itd.)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m ;
- za stambene etaže do 3.5 m;

	<p>- za poslovne etaže do 4,5 m;  - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.  Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina samo ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.  Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.</p> <p>Objekti na terenu u nagibu:  Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivelacija</li> </ul> <p>Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena.  Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 3,00m, a preporučene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeka i nasipe oko saobraćajnica.</p>
6	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>U podlavlju 9.8.4. definisane su Inženjerske i druge mjere za smanjenje seizmičkog rizika. Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok stepen seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine.</p> <p>U sadržajnom smislu, preporuke za inženjerske i druge mjere za smanjenje seizmičkog rizika, obuhvataju mjere koje se odnose na seizmičke i geotehničke uslove, konstruktivni sistem objekta, kao i vrste građevinskog materijala.</p> <p>Saglasno višegodišnjem domaćem i svjetskom iskustvu u projektovanju seizmički otpornih konstrukcija, generano su izdiferencirane sljedeće načelne preporuke za obezbjeđenje sigurnosti objekata u uslovima dejstva snažnih zemljotresa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod seizmički sigurnog projektovanja,</li> <li>- Zaštita od djelimičnog ili totalnog oštećenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i</li> <li>- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.</li> </ul> <p>U cilju smanjenja postojećeg stepena seizmičkog rizika, neophodno je realizovati preventivne mjere za zaštitu prostora PUP-a Opštine Herceg Novi u uslovima dejstva budućih jakih zemljotresa zbog potencijalnih pojava nepovoljnosti inženjersko-geoloških i seizmičkih uslova tla. U tom smislu, neophodno je sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora zasnovati na postojećim rezultatima ispitivanja i preporukama o inženjersko-geološkim uslovima, koji su sadržani u detaljnom dokumentacionom materijalu koji obuhvata karte seizmičke mikroneonizacije terena i karte pogodnosti terena za izgradnju. Takođe je neophodno sprovesti naknadna detaljna geotehnička istraživanja karakteristika nosivosti tla, seizmičkih amplifikacionih svojstava geotehničke sredine, kao i hidroloških svojstava tla i drugih relevantnih elemenata bitnih za</p>



pouzđano temeljenje objekata i njihovu stabilnost u dinamičkim uslovima, kao i za izgradnju saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Opšte je poznata činjenica da pri dinamičkom dejstvu zemljotresa na objekat, nastaje interakcija između tla i temeljne konstrukcije, a time i objekta. Ponašanje objekta u dinamičkim uslovima, pored konstruktivnih karakteristika samog objekta, bitno zavisi i od vrste tla na kojem je objekat fundiran, odnosno od geotehničkih i amplifikacionih karakteristika tla i karakteristika temelja objekta. Iz tih razloga, konstruktivni sistem objekta treba da bude prilagođen konkretnom tlu na lokaciji, odnosno da obezbijedi da odgovor objekta u uslovima dejstva snažnih zemljotresa, bude prilagođen i kompleksnom spektralnom sastavu oscilacija tla koja nastaju pri dejstvu seizmičkih sila.

Fundiranje na čvrstim, stjenovitim terenima omogućuje stabilnost i kod vrlo visoke spratnosti, pri čemu se preporučuje skeletna konstrukcija od armiranog betona ili čelika. Za slabije, poluvezano ili nevezano tlo pogodna je kruta konstrukcija od armiranog betona sa panelnim sistemom ili skeletnim sistemom sa zidnim platnima u oba pravca i sa manjom visinom objekta. Sve zone koje su na Karti seizmičke mikrozonizacije označene indeksom „N“ (zone nepovoljne za urbanizaciju) treba izbjegavati za izgradnju, s obzirom na dinamičku nestabilnost, kao i vrlo slabe karakteristike nosivosti tih djelova terena. U procesu planiranja i projektovanja neophodno je respektovati utvrđene očekivane maksimalne vrijednosti ubrzanja tla (u opsegu između 0.325 do 0.650 od Zemljinog ubrzanja g).

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Kod preporuka koje se odnose na karakteristike konstruktivnog sistema, potrebno je naglasiti da za višespratnice i objekte sa većim rasponima, zatim objekte kolektivnog stanovanja, objekte od javnog interesa i slične značajne objekte, projektne seizmičke parametre treba obavezno definisati kroz odgovarajuće inženjersko-geološke, geotehničke i seizmičke elaborate, koji su utvrđeni kroz detaljna geotehnička istražavanja na lokaciji predviđenoj za gradnju. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva treba vršiti prema važećim tehničkim propisima za izgradnju u seizmičkim područjima, uz paralelan proračun na osnovu preporuka Eurokoda EN1998-1 i pripadajućeg Nacionalnog aneksa.

Pri projektovanju objekata infrastrukture, a naročito glavnih infrastrukturnih vodova, potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla. Za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija treba izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene.

Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla, odnosno izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.).

Podzemne električne instalacije treba obezbijediti uređajima za isključenje pojedinih rejonu.

U planiranju i projektovanju saobraćajnica pridržavati se propisa za građenje u seizmičkim područjima.

U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbijediti paralelne veze kako bi se u slučaju prekida saobraćaja ili prevelikog opterećenja jedne saobraćajnice obezbijedilo neometano odvijanje saobraćaja drugom (paralelnom) saobraćajnicom.

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

#### Mjere za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

U cilju civilne zaštite i zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja, pri izradi projektne dokumentacije i izgradnji objekata, neophodno je postupati u skladu sa odredbama važeće zakonske regulative i to sa:

- Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992),
- Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07 od 18.12.2007, 5/08 od 23.01.2008, 86/09 od 25.12.2009, 32/11 od 01.07.2011, 54/16 od 5.08.2016)
- Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993) i
- „Nacionalnom strategijom za vanredne situacije“, koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti.

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. U pogledu građevinskih mjera, svi objekti supra i infrastrukture treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

#### Mjere zaštite od požara

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina
- Plansko uređenje zelenih površina
- Manja gustina stanovanja
- Primjena teže zapaljivih materijala
- Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja
- Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara uz obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri izradi planske dokumentacije i pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.
- Planovima prostornog uređenja u pogledu mjera zaštite od požara utvrđuju se:
  - izvorišta snabdijevanja vodom i vodovodni objekti (crpne stanice, rezervoari, hidranti, zasuni itd.) koji osiguravaju stambene i industrijske zone dovoljnom količinom vode za gašenje požara
  - udaljenost između zona predviđenih za stambene i javne objekte i zona predviđenih za industrijske objekte
  - udaljenost između objekata različite namjene unutar pojedine zone
  - prostor za izgradnju objekata za potrebe vatrogasnih jedinica
  - putevi koji omogućavaju pristup vatrogasnoj tehnici do objekata radi gašenja požara i spašavanja ljudi i imovine
  - Okolo seoskih naselja, pogotovo oko grupisanih domaćinstava napraviti protivpožarne zaštitne koridore širine minimalno 10m, tzv. "protivpožarne prosjeke" koji služe za prekid požara koji se širi
  - Rekonstruisati i dopuniti mrežu lokalnih puteva putevima koji služe za dostupnost u slučaju požara
  - Postojeće puteve održavati na način da se koridor svakog puta održava na način što se u širini puta sa svake strane redovno kosi pojas širine 2 – 10 m - isto u cilju da se naprave „praznine“ koje požar ne bi mogao da preskoči
- Pri projektovanju i izgradnji objekata obavezno je primjenjivati mjere i normative zaštite od požara propisane zakonom i važećim propisima donesenim na temelju zakona kao mjere usvojene pravilima tehničke prakse.
- Obavezna je izrada planova zaštite od požara šumskih kompleksa.

• Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje radi, stanuje ili boravi veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);

Odnosno, neophodno je uraditi Elaborat zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog, shodno članu 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", br.13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i pratećim propisima.

#### Mjere zaštite od poplava

• Na prirodnim vodnim tijelima definisati plavne zone za karakteristične vjerovatnoće, i tome prilagoditi planove i uslove (dozvole) za izgradnju objekata – sprečavati gradnju u plavnim zonama;

• Identifikovati problematične dionice, na kojima se mora redovno održavati prohodnost korita za periode velikih voda - sprovoditi mjere čišćenja svih vodotokova od smeća i otpadaka;

• Permanentno održavanje regulisanih i neregulisanih glavnih bujičnih lokova;

• Izvođenje radova na bujičnim tokovima (regulacioni radovi, biološki radovi-pošumljavanje, retenzioni radovi i administrativne mjere zaštite slivnih područja);

• Formiranje katastra dionica vodotoka ugroženih erozijom, izraditi plan zaštite od erozije (definisati tehnička rješenja i prioritete za pojedine lokacije), te odgovarajućim mjerama sprečavati eroziju na najugroženijim dionicama;

• Radovi i akcije na smirivanju negativnih hidrografskih i hidroloških procesa (pošumljavanje izvorišnih djelova slivova bujica, izgradnja pregrada);

• Kanalisiranje i potpuno izolovanje vodenih tokova u zonama naselja;

• Strukturni radovi: nasipi, brane, kanali za odliv, slivnici, rezervoari, izgradnja odbrambenih linija, anti-erozivni radovi i sl.;

#### Mjere zaštite od plimnog talasa

Ovaj prirodni fenomen se rijetko javlja u Bokokotorskom zalivu, u intervalima od decenije i više, ali bi njegove posljedice mogle izazvati znatna oštećenja na objektima supra i infrastrukture. Osim poplavlivanja prizemnih i suterenskih etaža objekata na obali, može doći do zatvaranja kanalske mreže otpadnih voda, oštećenja obalnih zidova, "podlokavanja" cesta, naročito onih koje su građene na nasutim terenima.

• Kao mjeru zaštite, prvenstveno treba izbjegavati svaku izgradnju neposredno uz morsku obalu, a u slučaju da se takvi radovi ipak izvode potrebno je objekte konstruktivno osigurati uzevši u obzir snagu uticaja plimnog vala.

#### Mjere zaštite od jakih vjetrova

• Jaki vetrovi mogu da pričinu 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.

#### Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća

• Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća treba da se zasniva na izradi planova zaštite od udesa u privrednim objektima povećanog nivoa rizika, kontroli saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (benzinske pumpe, saobraćajnice...).

• Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno pribaviti mišljenje na lokaciji od Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za vanredne situacije, što je utvrđeno posebnim propisima kako ovi objekti i instalacije svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte.

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 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.6/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 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 .

## 7 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine.

Planom su definisane Opšte smjernice i mjere za zaštitu životne sredine

### Zaštita vazduha

- Zaštitu vazduha od zagađivanja potrebno je sprovesti nizom koordiniranih aktivnosti – regulacijom saobraćaja, premještanjem zagađivača van naseljenih zona, te ugradnjom potrebnih uređaja u proizvodnji. Za preciznije mjere zaštite nužno je izraditi katastar zagađivača.
- Za saobraćajna rješenja predvidjeti ograničenja u vremenskim intervalima i vrstama vozila u gradskom jezgru, kao i uvođenje javnog saobraćaja - kombi prevoza na električni pogon, promovisanje korištenja električnog bicikla i slično.
- Gde god je moguće, planirati i uređivati zelene zone oko stambenih zona i duž saobraćajnica kako bi se smanjio efekat zagađenja.

### Zaštita zemljišta

- Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:
- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
  - Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija; Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
  - Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.
  - Utvrditi mehanizme i odgovornost za praćenje i kontrolu korišćenja pesticida u poljoprivredi u cilju kontinuirane zaštite životne sredine.
  - Preduzeti mjere i planirati rekultivaciju koncesionih područja i područja eksploatacije mineralnih sirovina nakon isteka perioda eksploatacije, prvenstveno ozelenjavanjem ovih prostora. Na ovim lokacijama moguće je planirati gradnju objekata turističkih i rekreativnih sadržaja, uz prethodno preduzeta istraživanja kojima će se utvrditi pogodnost za takve namene, kao i uspostavljanje tehničko-tehnoloških mera koje će omogućiti izgradnju.
  - Kritične prostorne cjeline sa ekološkog aspekta-privremeno odlagalište otpada Tisove grede i lokacija bivšeg Jadranskog brodogradilišta Bijela su obuhvaćene posebnim smjernicama.

- Spriječiti zagađivanje poljoprivrednog ili rekreativnog zemljišta mineralnim i trafo uljima oko puteva, kao i oko transformatorskih stanica i distributivnih sistema, skladišta naftnih derivata.
- Posebnu pažnju usmeriti na Sutorinsko polje i Igalo sa ciljem zaštite peloida i mineralnih voda; zabranjuje se izgradnja objekata i industrijskih postrojenja koja ih mogu ugroziti.
- Planirati namene u skladu sa standardima i merama zaštite vazduha, podzemnih voda, vodotoka i mora.

#### Zaštita od buke

- Planirati električni prevoz turista kroz grad u cilju smanjenja emisije buke i izduvnih gasova, posebno u blizini lječilišta Instituta Igalo i bolnice Meljine koji zahtijevaju mir, posebno u ljetnjoj sezoni.
- Pri planiranju i projektovanju novih objekata obavezno planirati zelene koridore za prigušenje emitovane buke kod postojećih hotelskih kapaciteta i objekata, tako i kod novo planiranih.
- Posebna pažnja se mora obratiti na visoko osjetljiva područja – gnjezdišta galebova i drugih morskih ptica na ostrvu Lastavica- Mamula.
- U planiranju i projektovanju primeniti standarde o bezbjednom zaštitnom rastojanju od izvora buke: 800m od područja za odmor i rekreaciju, i lečilišta, 350m za manja turistička naselja, kampove i školske zone, 250m za čisto stambena naselja bez saobraćaja (stara gradska jezgra) i 100m od gradskog trgovačkog centra i od magistralnih saobraćajnica.
- Pri planiranju i projektovanju u industrijskih zona, pretovarnih terminala, i dr. pogona, obavezno primeniti standard o bezbjednom rastojanju od 350m uz obavezu podizanja zvučne barijere.
- Pri planiranju, projektovanju, uređenju i izgradnji magistralnog puta u dijelu prolaska kroz gradsko naselje predvideti izgradnju zvučnih barijera (prirodnih ili vještačkih). Pristupiti pitanju na integralan način s obzirom na potencijalni negativan uticaj na socijalnu bezbednost.
- U cilju pravilnog planiranja razvoja gradskih područja, neophodno je uraditi katastar buke i izraditi kartu buke za cjelokupnu teritoriju opštine, što je preduslov za buduće novo planirane hotelske komplekse ili turistička naselja.

Poštovati odredbe Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.list CG”, br. 28/11, 1/14 i 2/18) Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mjere zaštite sprovodiće se, prije svega:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br. 75/18)

#### Zaštita voda

- Prilikom izrade planskih dokumenata uvažavati osjetljivost zona sanitarne zaštite izvora i striktno primeniti regulative koja ovu materiju reguliše
- Isto primeniti u zoni oko izvora mineralnih voda (Igalo)
- Područja posebne pažnje su zone nalazišta peloida
- Po pitanju vodosnabdjevanja grada neophodno je izvršiti detaljna hidrotehnička istraživanja podzemnih voda na području Sasovića. Ova istraživanja treba da daju odgovor na sledeća pitanja: da li se radi o vodi koja gravitira ka Opačici ili morinjskim vrelima, koliko ima raspoložive vode i na koji način se može zahvatiti. Mogućnost da se na koti od oko 300 m nadmorske visine pronađe voda daje ogromni potencijal za dalje snabdevanje područja Opštine.
- Sprovesti istraživanja i identifikovati područja obale koja su posebno izložena zagađenju

- Opštinskim planovima planirati regulisanje svih otpadnih voda, povezivanje sa glavnim kolektorima i uređajima za prečišćavanje otpadnih voda. U skladu sa tim planirati infrastrukturu u planovima nižega reda.
- U blizini lokacija koje su predviđene za uzgoj marikulture ne planirati namene i objekte koji mogu ugroziti neophodan kvalitet vode.

#### Zaštita od bujica

- Kod većih bujičnih tokova primenivati mjere uređenja vodotoka i odbrane od poplava
- Kod manjih bujičnih tokova primenjivati mjere antierozionog uređenja sliva
- Primeniti zaštitne radove: pregrade, ustave, pošumljavanje, zatrpavanje, terasiranje, čišćenje korita isl.
- Protiverozione radove planirati i izvoditi istovremeno sa izgradnjom saobraćajnica i većih objekata (industrijskih, skladišta is l.)
- Na erozivnom tlu zabranjeno je krčenje šuma, ogoljavanje površina, zatrpavanje izvora is l., odnosno, sve ono što može da podstakne jačanje procesa erozije i pustošenje tla

#### Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namjena prostora maksimalno vrednuje prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Herceg Novog.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.

#### Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mjestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmještaj istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa sljedećim odredbama:

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Kao i Aktom Agencije za zaštitu prirode i životne sredine.

8	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Zelenilo u okviru turističkih objekata je takođe veoma značajan element turističke ponude koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Planirati njihovu rekonstrukciju i revitalizaciju uz poštovanje svih pravila uređenja prostora koji će posjetiocima omogućiti najbolji odmor i relaksaciju. Izbor biljnog materijala bazirati na autohtonih i alohtonim biljnim vrstama. Prije početka izrade projektne dokumentacije izraditi pejzažnu taksaciju u cilju utvrđivanja kvaliteta i kvantiteta biljnog materijala i njegovog zdravstvenog stanja.</p> <p>Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistički objekti – hoteli, turistička naselja, odmarališta, hosteli i kampovi</li> </ul> <p>Slobodne površine ovih objekata treba oblikovati u skladu sa zahtjevima određene kategorije turističkog objekta. Naglasak treba da bude na dekorativnoj funkciji zelenila, ali i rekreativnoj i sanitarno-higijenskoj.</p> <p>Izrada projektne dokumentacije treba da se fokusira na usklađivanje novih projektnih rješenja sa postojećim, prirodnim pejzažom, na očuvanje kvalitetnog postojećeg zelenog fonda izradom Studija procjene kvaliteta biljnog fonda kao i izboru odgovarajućih biljnih vrsta.</p> <p>Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste uz poštovanje klimatskih i pedoloških karakteristika. Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje pristupa objektima, parkinzima, stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.</p> <p>Smjernice</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati</li> <li>- Prije početka izrade projekta neophodna je pejzažna taksacija -valorizacija postojećeg biljnog fonda i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u budući projekat uređenja terena, posebno stabala maslina i hrastova, koju finansira investitor.</li> <li>- Planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.</li> <li>- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.</li> <li>- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).</li> <li>- Takođe je moguće planirati krovno ozelenjavanje i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati ( debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.</li> <li>- Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.</li> <li>- Otvorene zelene površine i sportsko rekreativne površine trebale bi biti prilagođene okruženju i potrebama hotela visoke kategorije.</li> </ul> <p><i>U skladu sa članom 26 Odluke o ostvarivanju posebnog interesa zaštite i unaprijeđenja zelenih površina na teritoriji opštine herceg Novi („Sl.list CG” – opštinski propisi, br.24/15), obavezni sastavni dio projektne dokumentacije je i projektno – tehnička dokumentacija pejzažne arhitekture. Svaki idejni i glavni projekat mora imati snimak postojećeg stanja zelenih površina i elaborat pejzažne taksacije sa podacima o postojećem dendrološkom materijalu, vrsti, kvalitetu, bonitetu, obimu stabla, prečniku krošnje, zdravstvenom stanju i dekorativnosti.</i></p>
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>

	Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a u skladu sa članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19)
<b>10</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
<b>11</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	U skladu sa članom 118 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata definišu se planskim dokumentom.  PUP HN je definisao opšte uslove za izgradnju pomoćnih objekata na parceli: Pomoćni objekti na urbanističkoj parceli svrstavaju se u tri tipa: - tip 1 su pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za smještaj radnika, objekti za obezbjeđenje i sl. Mogu biti privremenog ili stalnog karaktera; - tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje i sl.; - tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su otvoreni bazeni, fontane, otvoreni ili zakrovljeni šankovi i sl. Pojedini pomoćni objekti ovog tipa mogu biti i privremenog karaktera. Nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade u granicama parcele, na minimalnoj udaljenosti od 1.50 m u odnosu na njene bočne granice.
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
<b>14</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>15.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 07b1 „Planirana elektroenergetska mreža“ i Prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu <a href="http://www.epcg.co.me">www.epcg.co.me</a> i na sajtu Opštine Herceg Novi <a href="http://www.hercegnovi.me">www.hercegnovi.me</a>



15.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 07b2 „Planirana hidrotehnička infrastruktura“ i Prema uslovima nadležnog organa. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.
15.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 07b4 „Planirana saobraćajna mreža“ i Prema uslovima nadležnog organa.
15.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	Telekomunikaciona mreža Prema grafičkom prilogu 07b3 „Planirana telekomunikaciona infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa.  Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: - Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13, 56/13, 2/17) - 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 elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15, 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)  Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
16	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, i „ SI.List CG“, br. 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
17	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
	/
18	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
	Oznaka lokacije /

Površina lokacije	cca 60 423 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. max. iz=0.4
Maksimalni indeks izgrađenosti	Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. max. ii=2.0
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	U skladu sa odredbama PUP-a Herceg Novi;  Izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN15221-6.
Maksimalna spratnost objekata	6 nadzemnih etaža
Maksimalna visinska kota objekta	/
kapaciteti turističkog smještaja	Min 150 ležaja visoke kategorije
<p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p>Potrebe za parking mjestima procjenjuju se u zavisnosti od namjene planiranih površina i stanja sistema javnog gradskog saobraćaja, uz sagledavanje mogućnosti prostora.</p> <p>Normalivi za parkiranje za osnovnu grupu gradskih sadržaja: - hoteli /na1000m<sup>2</sup>/.....10pm (5-20pm);</p>	
<p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p> <p>Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata: Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.</p> <p>Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.</p> <p>Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije objekata, moraju se propisati detaljnijim razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora.</p> <p>Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja: - krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni. U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima.</p>	

<p>U zaštićenim jezgrama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjericama i nagibima krovova u okruženju.</p> <p>Sljeme krova mora se postaviti na dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika) u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni, koji se može završiti ili na sljemenu krova ili prije njega;</p> <p>Za objekte čija je površina horizontalnog gabarita veća od 300m<sup>2</sup>, propisuje se ravan krov ili kos krov nagiba do 19 stepeni, pri čemu linija slemena ide po dužoj strani objekta.</p> <p>Ukrovljavanje objekata spratnosti preko tri nadzemne etaže ne smije da omogućiti stvaranje korisne etaže.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spoljni zidovi: malterisani i bojeni bijelo, „ublaženo bijelom bojom”, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). Kod zidova od kamena, spoljni otvori moraju biti oivičeni kamenim šembranama.</li> <li>- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;</li> <li>- Oprezna primjena lukova-pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk;</li> <li>- spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, određuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,0(1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m, kao proporcionalna osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;</li> <li>- spoljna stolarija: drvena sa škurama, bojena u tonovima zeleno, bijelo, braon i sivo-plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;</li> <li>- balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na atmosferilije), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustrada) itd. minimalne visine 110 cm;</li> <li>- krovni pokrivač :</li> <li>- za kose krovove: kupa kanalica ili mediteran crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;</li> <li>- za ravne krovove: planirati prohodne, neprohodne ili ozelenjene ravne krovove ( prema tehničkim propisima);</li> <li>- istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m ( od ravni pročeljnih zidova objekta);</li> <li>- krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m;</li> <li>- oluci - horizontalni od betona ili kamena sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;</li> </ul>
<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Očekivani energetski razvoj treba da se osloni na iste one stubove koji su prepoznati u politici razvoja energetike Crne Gore i EU zemalja a to su: (1) energetska efikasnost, i (2) obnovljivi izvori energije. Na taj način kompletan process razvoja čini održivim.</li> <li>• Mjere energetske efikasnost neophodno je sprovoditi u svim sektorima, domaćinstvima, sektoru usluga (turizam, zdravstveni turizam itd.) i sobračaju.</li> <li>• Prvi korak koji opština Herceg Novi treba da preduzme je da sprovede zakonske obaveze koje propisuje Zakon o Energetici i Zakon o efikasnom korišćenju energije. Ova dva krovna zakona propisuju uspostavljanje energetskog menadžmenta na nivou lokalne samouprave i izradu dva strateška dokumenta: (1) Trogodišnjeg programa poboljšanja energetske efikasnosti, i (2) Lokalnog energetskog plana. Ovim dokumentima lokalna samouprava će definisati prioritete podsticajne mjere energetske efikasnosti i podsticaje za povećanje udjela obnovljivih izvora energije.</li> </ul>

- Izgradnja i rekonstrukcija objekata se mora vršiti u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god.
- 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 (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike).
  - Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A).
  - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjettljavanje 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 osvjettljenjem i električnim roletnama – Daylight harvesting
  - Primjenom BMS (Building Management System) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.

Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske 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.

- Planirane objekte u prostoru je poželjno raspoređivati tako da jedni drugima ne zaklanjaju sunčeve zrake u toku zimskih mjeseci. Ukoliko zasjenčenost postoji, ona mora biti svedena na minimum. Nedopustivo je planiranje objekata tako da oni dovode do totalnog zasjenčenja susjednih objekata u toku zimskih mjeseci.
- Oblik objekta bi trebalo da bude takav da on za istu površinu osnove ima minimalnu površinu spoljnjih zidova preko kojih se gubi toplota tj energija.
- Objekte orijentisati ka južnoj strani sa tolerancijom od  $\pm 30^\circ$ . Otvori planiranog objekta bi trebalo dominantno da budu sa južne strane objekta, tako pozicionirani da sunce u toku zimskih mjeseci može da prodire u prostorije. Otvori sa južne strane treba da su natkriveni nadstrešnicama, balkonima, pergolama i sl., u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, tako projektovanim da štite prodor sunčevih zraka kroz otvore u toku ljetnjih mjeseci a dopuštaju prodor sunčevih zraka u toku zimskih mjeseci.
- Preporučuje se unutrašnji raspored stambenih objekata takav da je kuhinja locirana na istočnom, sjevernom ili centralnom dijelu objekta, dnevni boravak na južnom dijelu, spavaće sobe na sjevernom djelu objekta, zapadnu strana objekta opredjeliti za prostorije koji se koriste u večernjim satima zbog produžene osvjettljenosti. Preporučljivo je uz objekat planirati odgovarajuće zasade drveća i zelenila.
- Posebno važno mjesto u energetske efikasnosti predstavlja spoljni omotač objekta u smislu njegovih termičkih svojstava. S tim u vezi neophodno je da se izgradnja i rekonstrukcija objekata izvodi u skladu sa Pravilnikom o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada Sl. list Crne Gore, broj 23/2013 od 27.5.2013. god. koji je donijelo Ministarstvo Ekonomije.
- U Herceg Novom najveći potencijal vezano za korišćenje obnovljive energije postoji u korišćenju sunčeve nergije. Sunčeva energija se putem solarnih termalnih panela može koristiti za dobijanje korisne toplote ili upotrebom fotonanskih panela za dobijanje električne energije. Prostorni plan opštine Herceg Novi do 2030 godine mora otkloniti sve urbanističke barijere masovnoj primjeni solarnih kolektora van zaštićenih zona. Solarni paneli (termalni i fotonaponski) se mogu postavljati na krovovima objekata (kosim i ravnim), na tlu ili na odgovarajućim konstrukcijama koje

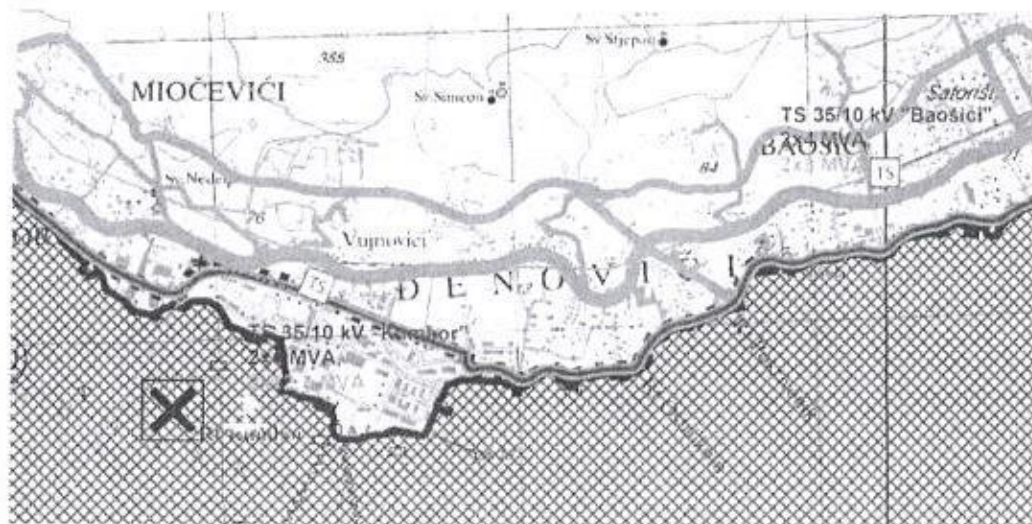
	<p>predstavljaju sastavni dio objekta ili uređenja terena oko objekta (npr. nadkrivanje parking prostora ili sl.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nije dozvoljeno postavljati solarne panele na lokacijama koje pokrivaju zaštitne šume ili šume posebne namjene.</li> </ul> <p>Fotonaponski paneli mogu proizvoditi električnu energiju u izolovanom ili ostrvskom režimu rada (off grid) ili priključeni na elektrodistributivni sistem (on grid). Uslove priključenja fotonaponskog sistema na elektrodistributivni sistem propisuje operator Distribucije.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solarne sisteme i toplotne pumpe kao energetska i obnovljiva rješenja treba posebno snažno ohrabrivati kod objekata, bilo stambenih ili turističkih, koji će biti u upotrebi tokom čitave godine. U tom slučaju energetske uštede su najveće, ali je i vrijeme otplate ovakvih sistema najkraće</li> </ul>
19	<p>Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su grafički prilozi iz planskog dokumenta i mišljenja nadležnih institucija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dopis br. 03-D-3592/2 od 17.10.2023.godine, izdati od strane Agencije za zaštitu životne sredine;</li> <li>- Dopis br. UP/I-05-1079/2023-2 od 31.10.2023.godine, izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor;</li> <li>- Mišljenje br. 02-3-332-1288/23 od 17.10.2023.godine, izdato od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi;</li> <li>- Mišljenje br. 02-5-018-2079/23 od 17.10.2023.godine, izdato od strane Kabineta Predsjednika opštine, Opština Herceg Novi;</li> <li>- Dopis br. 02-3583/23 od 17.10.2023.godine, izdat od strane Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi;</li> <li>- Dopis br. 05-332/23-6081/4 od 18.10.2023.godine, izdato od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;</li> <li>- Mišljenje br. 30-UPI-236/23-7304/2 od 18.10.2023.godine, izdato od strane Direktorata za zaštitu i spašavanje, Ministarstvo unutrašnjih poslova;</li> <li>- Dopis br. 30-20-05-6214/1 od 23.10.2023.godine, izdat od strane Cedis d.o.o. Podgorica;</li> <li>- Dopis br. 30-20-05-6214/2 od 26.10.2023.godine, izdat od strane Cedis d.o.o. Podgorica;</li> <li>- Mišljenje br. 04-10459/2 od 26.10.2023.godine, izdato od strane Uprave za saobraćaj;</li> <li>- Dopis br. 02-3583/23 od 17.10.2023.godine, izdat od strane Vodovod i kanalizacije d.o.o. Herceg Novi;</li> <li>- Dopis br. 14-332/23-20485/2 od 24.10.2023.godine, izdati od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede;</li> <li>- Saobraćajno tehnički uslovi br. 02-13-341- UPI-1109/23 od 17.10.2023.godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove Opštine Herceg Novi;</li> <li>- Dopis br. UPI 02-319/23-234/2 od 17.11.2023.godine, izdati od strane Uprave za vode;</li> <li>- Mišljenje br. 018/330/23-6544/2 od 24.11.2023.godine, izdati od strane Ministarstva turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera;</li> </ul>

Grafički prilog 07a „Planirana namjena površina“



 POVRŠINE NASELJA

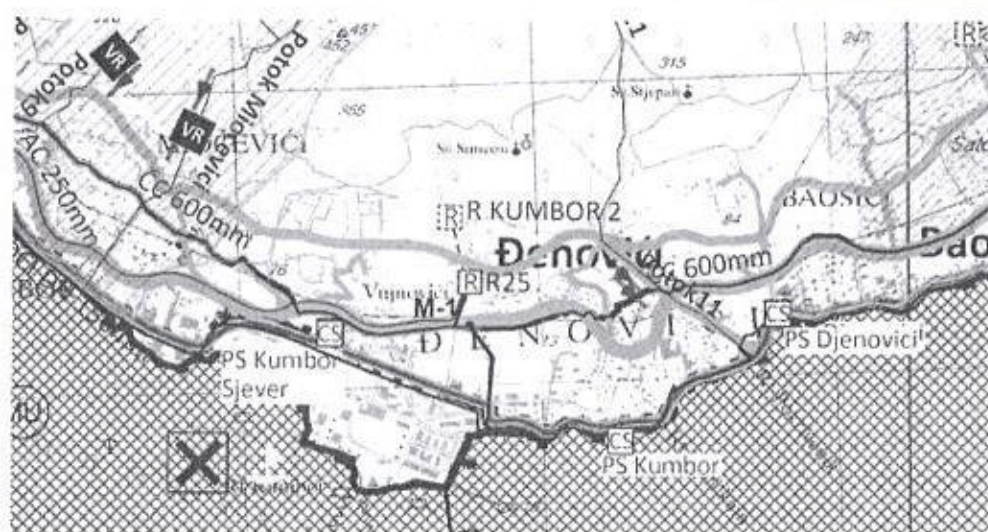
Grafički prilog br. 07b1 „Planirana elektroenergetska mreža“



### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- POSTOJEĆI DALEKOVOD 110kV
- - - PLANIRANI DALEKOVOD 110kV
- POSTOJEĆI DALEKOVOD 35kV
- - - PLANIRANI DALEKOVOD 35kV
- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- ▨ ZAŠTITNI KORIDOR ZA DV 110kV

Grafički prilog br. 07b2 „Planirana hidrotehnička infrastruktura“



**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA  
VODOSNABDEVANJE:**

- POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
- - - - - PLANIRANI VODOVOD VIŠEG REDA
- POSTOJEĆI VODOVOD
- CS POSTOJEĆA CRPNA STANICA
- CS PLANIRANA CRPNA STANICA
- PPV POSTROJENJE ZA PRERADU VODA
- R POSTOJEĆI REZERVOAR:

-R25 - KUMBOR V=2x500m<sup>3</sup>

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

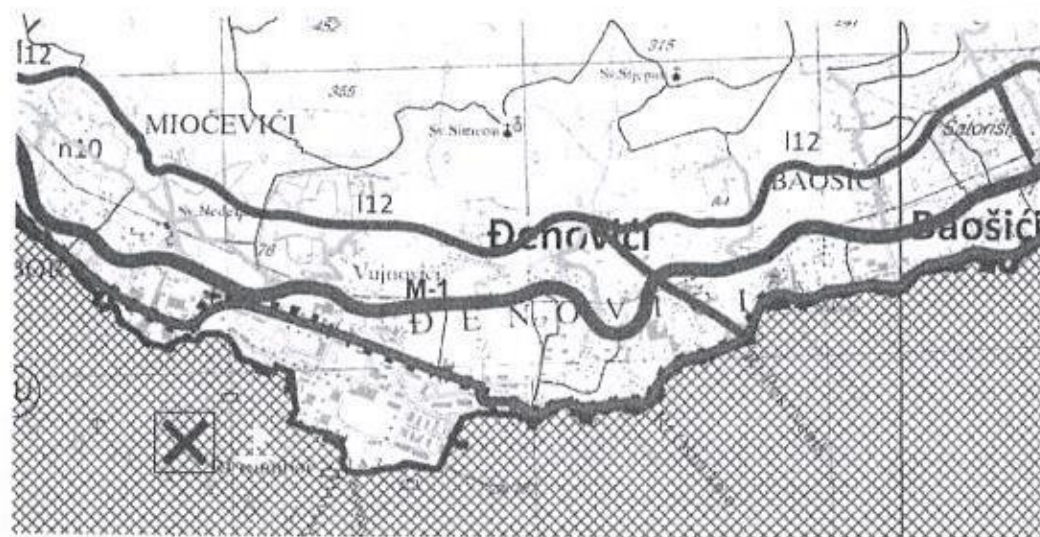
- KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
- - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- - - - - SMJER ODVOĐENJA OTPADNIH VODA
- CS POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- CS PLANIRANA CRPNA STANICA OTPADNIH VODA
- PPOV POSTOJEĆE POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA
- PLANIRANO POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNIH VODA

**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:**


- POVRŠINE KOPNENIH VODA - REKE I BLIŽNI TOKOVI
- SEIVNA PODRUČJA



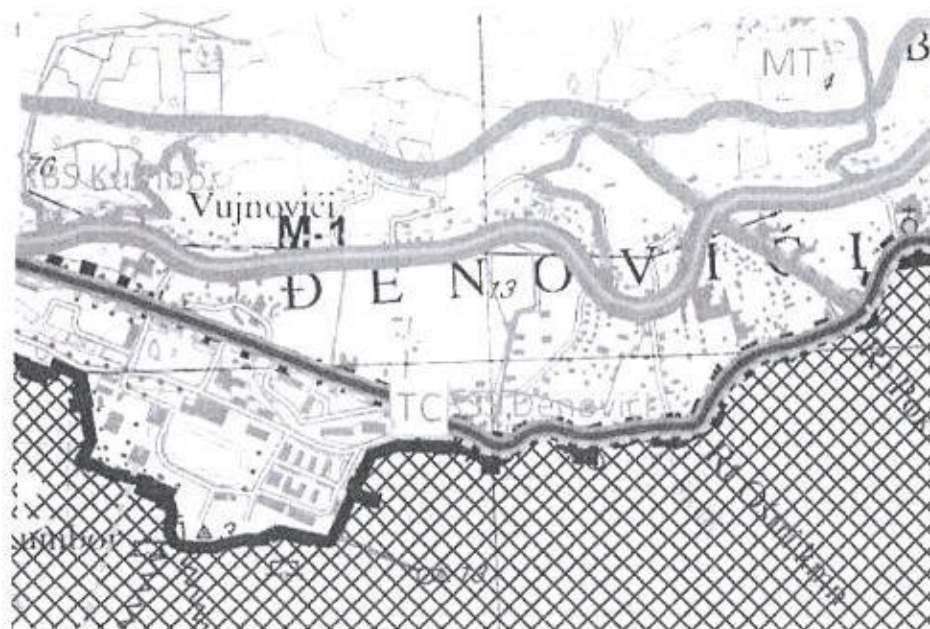
Grafički prilog br. 07b4 „Planirana saobraćajna mreža“



**ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**

-  "BRZA SAOBRAĆAJNICA" SA KORIDOROM
-  "BRZA SAOBRAĆAJNICA" - ALTERNATIVNA TRASA SA KORIDOROM
-  MAGISTRALNI PUT
-  OPŠTINSKI PUT
-  NAKATEGORISANI PUT
-  MARKIRANE STAZE
-  "LUNGO MARE"
-  EUROVELO 8
-  OSTALI PUTEVI
-  TRASA BIVŠE PRUGE
-  TRASA TRAJEKTA
-  TRASA PODVODNOG TUNELA

Grafički prilog 07b3 „Planirana telekomunikaciona infrastruktura“



**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA:**

**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA:**

- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA (Elektronska komunikaciona kanalizacija sa otičkim kablom Crnogorskog Telekom)
- TC TELEFONSKA CENTRALA (postojeći elektronski komunikacioni čvor)
- M-1 BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD - PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA SA 4 PVC CIJEVI PREČNIKA 110mm
- □ PLANIRANA BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE



Crna Gora  
Ministarstvo turizma, ekologije,  
održivog razvoja i razvoja sjevera

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 314  
tel: +382 20 446 227

Broj: 018-330/23-6544/2  
Podgorica, 24.11.2023. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Datum: 04.12.2023				
Drž. št.	Opština	Ime	Prezime	Broj
08-232	1236	081		

/AG

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
gospodin Janko Odović, ministar

**Predmet: Mišljenje na Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta na lokaciji shodno članu 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata**

Poštovani gospodine Odoviću,

Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera nakon razmatranja Nacrta urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i dijelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele br 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Sl list CG – opštinski propisi“, br.52/18), a shodno članu 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl list CG“ br. 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) daje mišljenje kako slijedi:

Predmetni urbanističko tehnički uslovi moraju definisati potrebu izrade urbanističkog projekta kako bi se predmetna lokacija detaljnije analizirala, ili predvidjeti definisanje urbanističko tehničkih uslova, u okviru izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, čija je izrada u toku. Ovo naročito, jer predmetna lokacija se nalazi u neposrednoj blizini turističkog kompleksa „Portonovi“, na površini od 60.423 m<sup>2</sup> i neophodno je da se pažljivo analiziraju uslovi lokacije, kao i detaljno definišu elementi urbanističke regulacije i uticaj planiranih objekata na kontaktno okruženje, s obzirom da je predmetnim uslovima omogućen maksimalni indeks izgrađenosti li-2 0, odnosno da je omogućena izgradnja objekata u površini od 120.846 m<sup>2</sup>. Nakon sprovedene detaljne analize preispitaće se i da li postojeća komunalna i saobraćajna infrastruktura ima kapacitet da podrži izgradnju predmetnog kompleksa po maksimalnim urbanističkim parametrima, ili je neophodno proširiti komunalne i saobraćajne kapacitete, odnosno redukovati mogućnost izgradnje na predmetnom prostoru.

Urbanističko tehnički uslovi pored obaveznih elemenata urbanističke regulacije, i to oblik i minimalna površina urbanističke parcele, namjena parcele, regulaciona linija, građevinska linija, vertikalni gabarit, uslovi za oblikovanje i izgradnju objekata, uslovi za energetska efikasnost objekata, uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu, od kojih je u predmetnim uslovima većina izostala, ili je nedovoljno precizno definisana, moraju sadržati i maksimalno dozvoljene kapacitete objekta, mogućnost planiranja pomoćnih objekata u smislu vrste, veličine i položaja na parceli, nivelacione kote - obavezna nulta ploča, javno pristupačne površine, zajedničke zelene površine, pješačke staze i površine i dr. Uslovi, koji bi na ovaj način bili definisani, a koji bi imali u skladu sa

gore navedenim i odgovarajuće grafičke priloge, posjedovali bi dovoljan izvor informacija, na osnovu kojih bi ovo Ministarstvo moglo dati izjašnjenje.

Na primjer, kao što je i naznačeno u tekstualnom dijelu dokumenta, koji nam je dostavljen na mišljenje, građevinska linija mora biti definisana grafički i numerički, a u istom dokumentu je izostao grafički prilog sa definisanim građevinskim linijama.

Imajući u vidu gore navedeno, molimo da se uvaži mišljenje Ministarstvo turizma, ekologije, održivog razvoja, kako bi zajedničkim djelovanjem, poštujući načela planerske struke, stvorili uslove za izgradnju predmetnog turističkog kompleksa.

S poštovanjem,

 **MINISTAR**  
Vladimir Martinović  
*[Handwritten signature]*

Odobrila

dr Olivera Popović, generalna direktorica Direktorata za investicije i razvoj konkurentnosti u turizmu

Verifikovala

Milena Radulović, načelnica Direkcije za praćenje i podsticaj investicija u turizmu *[Handwritten signature]*

Obradila

Ana Todorović, samostalna savjetnica I u Direkciji za praćenje i podsticaj investicija u turizmu *[Handwritten signature]*



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SRE

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG  
PLANIRANJA I URBANIZMA

18.10.2023				
Priloga	Broj	Područje	Opština	Opis
08-332/23	-6081/3			

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3592/7.

Podgorica, 17.10.2023. godine

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**  
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br. 19

VEZA: 03-D-3592/1 od 16.10.2023. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-6081/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele br. 701, 710 i 711 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 52/18), a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „EYLUL TURIZM INSAAT“ D. O. O., obavještavamo vas sledeće:

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

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

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekata turističkog naselja, smatramo da je neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Javnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel. +382 32 325 833

mailto:z.romenici@t-com.me

Br. UP/II-05-1079/2023-2

Datum 28. 10. 2023

01. 11. 2023				
Broj	Uprava	Područje	Prilog	Sl. broj
08-332/23				608/3

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma  
Podgorica

IV proleterske brigade 19

Poštovani,

Uprava za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor je postupajući po Vašem zahtjevu br. 08-332/23-608/3 od 12.10.2023.godine, dostavljenog 25.10.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1079/2023-1, za izdavanje **mišljenja**, shodno članu 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izgradnju **hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta** na lokaciji koju čine katastarske **parcele 781, 792,793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi 787 i 790 sve u KO Kumbor** i katastarske **parcele 701, 710 i 711 KO Đenovići**, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030.godine –PUP OHN- ("Sl.list CG-opštinski propisi" broj 52/18 i 04/19), nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se na granici KO Kumbor i KO Đenovići, na cca 300 m iznad magistralne saobraćajnice Herceg Novi-Kotor i na cca 300 m jugozapadno od crkve Sv Simeona, koja je značajna dominanta u prostoru i značajan vidikovac sa vizuelnim i funkcionalnim vezama

Lokacija je u očuvanom prirodnom ambijentu koji predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Predmetna lokacija je površine cca 60.423 m<sup>2</sup> i prema dostavljeni urbanističko tehničkim uslovima na njoj se planira izgradnja turističkih sadržaja sa min.150 ležaja visoke kategorije, **max BGP 120.846 m<sup>2</sup>, spratnosti šest (6) nadzemnih etaža**

Prema **Studiji zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi** (u zahvatu PUP OHN) prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je prepoznat kao „zona zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)“ i djelimično „zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)“, sve prema prilogu br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“.

U prilogu br.6 – „Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža-zatečeno stanje“ lokacija je prepoznata kao:“očuvani prirodni pejzaž“, „očuvani prirodni pejzaž izuzetnih odlika“ i „očuvan kulturni pejzaž priobalnih naselja“.

U prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u području „zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)“, „području kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža“ i „zoni planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPPNOP i nacrtu PUP OHN)“.

U tekstualnom dijelu Studije između ostalog navodi se

-Ne dozvoljavaju se bilo koje aktivnosti kojima se mogu devalvirati naslijeđene kulturne vrijednosti“;

-U poglavlju 2.3. ZAKLJUČCI između ostalog se navodi

Zaključci koji proističu iz pravnog okvira postaju nosioci koncepta metodologije za izradu Studije zaštite kulturnih dobara u zahvatu PUP Opštine Herceg Novi i obavezujući su za cjelokupni planski dokument PUP Opštine Herceg Novi. Zaključci se odnose na sljedeće činjenice

10. U tom cilju potrebno je dopuniti metodologiju kojom su obrađena kulturna dobra na teritoriji Opštine Herceg Novi u sklopu Studije zaštite kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP prvenstveno u pogledu sagledavanja kulturnih vrijednosti područja Herceg Novog kao dijela kulturnog pejzaža Boke Kotorske, dijela kulturnog dobra na Listi svjetske baštine i kao dijela zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, a zasnovano na Zakonu o kulturnim dobrima, Zakonom o prirodno i kulturno-istorijskom području Kotora i UNESCO metodologiji.

11. Prema preporukama Studije HIA Boka Kotorska za sve planove nižeg reda koji se budu radili nakon usvajanja PUP OHN obavezna je Studija graditeljskog naslijeđa u obuhvatu datog planskog dokumenta, kao bazne studije kako bi se u cjelosti sagledao inherentni potencijal kao polazište održivog razvoja i održivog planiranja kao državne strategije.

12. Prema preporukama Studije HIA Boka Kotorska Za sve planove nižeg reda koji predviđaju nove graditeljske cjeline, krupne infrastrukturne projekte, i bilo koje druge projekte koji bitno utiču na percepciju prirodnog okruženja i pejzaža obavezna je studije HIA.

13. Prema preporukama Studije HIA Boka Kotorska za sve objekte preko 3.000m<sup>2</sup> (BRGP) obavezna je studija vizuelnog uticaja“;

-U poglavlju 7.1. *PREPORUKE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA NA LISTI SVJETSKJE BAŠTINE I NJEGOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE (Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora) - Opština Herceg Novi kao teritorija pod režimom zaštite i režimom zaštićene okoline UNESCO područja* (v. mapa 6, 7, 8, 9, 10) navodi se

Imajući u vidu tretman očuvanja kulturnih dobara sa posebnim akcentom na očuvanje vrijednosti kulturnog pejzaža, odnosno Područja svjetske baštine i zaštićene okoline koja je definisana Izjavom o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (Komitet UNESCO, međunarodni), te setom zakona (Vlada CG, nacionalni), definisane su preporuke pod naslovom *OPŠTE PREPORUKE*, i dopunjene setom *POSEBNIH PREPORUKA (I-XX)* koje bliže definišu preporuke zasnovane na specifičnostima zona unutar teritorije Opštine Herceg Novi“.

-*OPŠTE PREPORUKE* (uz posebne preporuke I-XX)

- „Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža: očuvati siluetu i integritet zelenih padina ne prekidajući ih putnom infrastrukturom, ili drugim vidljivim strukturama“.

- „**PREPORUKE VII – PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA** (Njivice, Sutorna-Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, v. mapa 6 i mapa 9)

Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstori **Kumbora, Đenovića**, Baošića i Bijele, Sv. Nedelje) do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja.

Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).

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

Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, istorijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.

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

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, **predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta i duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).**

**Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže naročit interes prethodno provjeri kroz HIA studiju, odnosno studiju vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporuke, poglavlje 7.1.**

Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.)

Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i istorijskih pješaćkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).

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



Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi 787 i 790 sve u KO Kumbor i katastarske parcele 701, 710 i 711 KO Đenovići u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi za period do 2030 godine, **nije moguće uskladiti sa Preporukama iz Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi**, predviđenim za predmetnu lokaciju.

Shodno navedenom prije izdavanja konačnih Urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za građenje na predmetnoj lokaciji, **neophodno je** prethodno sprovesti **Pojedinačnu procjenu uticaja (HIA)** planiranih intervencija na baštinu. Kako bi se ocijenilo da li je planirana gradnja u skladu sa održavanjem preostalog prirodnog i kulturno-istorijskog karaktera predjela koji je značajan za Izuzetnu univerzalnu vrijednost posebno je važno provjeriti kumulativni uticaj planirane gradnje.

V.D. DIREKTORA

Balša Perović

Dostaviti:  
-Podnosiocu zahtjeva  
-U spise predmeta



Црна Гора  
Општина Херцег Нови  
Секретаријат за просторно планирање и изградњу

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

Писарница Министарства екологије, просторног

18.10.2023	
08-332/23-6081/4	

Број: 02-3-332-1288/23

За: Министарство екологије, просторног планирања и урбанизма  
IV Пролетерске бригаде број 19  
81000 Подгорица

17.10.2023.

Предмет: Мишљење на нацрт урбанистичко-техничких услова

Вежа Ваš број: 08-332/23-6081/3 од 12.10.2023. године

Поштовани,

у вези Ваšег захтева у предмету горњи број, обавјештавамo Вас да смо сагласни са нацртом урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу хотела, туристичког насеља односно туристичког ризорта, на локацији коју чине катастарске парцеле број 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 и дијелови катастарских парцела број 787 и 790, све КО Кумбор, и катастарске парцеле број 701, 710, 711, све КО Ђеновићи, Херцег Нови, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови („Сл. Лист ЦГ – оп. пр.“ бр. 52/18).

С поштовањем,

SEKRETAR  
Vladislav Velaš, dipl.ing.geod.

Vladislav Velaš  
Т: +382 31 321 052 локал 513  
Е: vladislav.velas@hercegnovi.me

Прилог: нема

Доставити: Именованом,  
Секретаријату.



Црна Гора  
Општина Херцег Нови  
Кабинет Предсједника општине

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

Писарница Министарство екологије, просторног  
планирања и урбанизма

Примљено: 19.10.2023				
Датум	Иницијала	Рачуно	Прог	Вредност
01	-332/23-	6081	/5	

Број: 02-5-018-2079/23

17.10.2023.

За: Министарство екологије, просторног планирања и урбанизма  
IV Пролетерске бригаде број 19  
81000 Подгорица

Предмет: Мишљење на нацрт урбанистичко-теhничких услова

Вежа Ваш број: 08-332/23-6081/3 од 12.10.2023. године

Поштовани,

у вези Вашег захтева у предмету горњи број, обавјештавамo Вас да смо сагласни са нацртом урбанистичко-теhничких услова за израду теhничке документације за изградњу хотела, туристичког насеља односно туристичког ризорта, на локацији коју чине катастарске парцеле број 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 и дијелови катастарских парцела број 787 и 790, све КО Кумбор, и катастарске парцеле број 701, 710, 711, све КО Ђеновићи, Херцег Нови, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови („Сл. List CG – оп. пр.“ бр. 52/18).

С поштовањем,

PREDSJEDNIK OPŠTINE

Stevan Katić

Доставити: Именованом,  
У досије.



Broj:02-3583/23  
Herceg Novi, 17.10.2023.god.

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

19.10.2023

01-332/23-6081/6
------------------

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
IV proleterske brigade broj 19, Podgorica  
Podnosilac zahtjeva: DOO EYLUL TURIZM INSAAT

ODGOVOR NA ZAHTEJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO  
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3583/23 od 16.10.2023.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i dijelovi katastarskih parcela broj 787 i 790, sve k.o. Kumbor i katastarske parcele broj 701, 710 i 711, sve k.o. Đenovići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 08-332-23-6081/3 od 12.10.2023.god., konstatuje se:

Vodovod:

- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog rizorta na gradsku vodovodnu mrežu;

Kanalizacija:

- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.

Napomena:

Nakon izgradnje DUP-om planirane vodovodne i kanalizacione infrastrukture na predmetnoj lokaciji, obaveza vlasnika budućih objekata je da se obrate doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, u svrhu dobijanja uslova za priključenje na istu.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VIK mreži

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

Direktor

Lučić Boro



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj. 05-332/23-6081/4

Podgorica, 18.10.2023.godine

**Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme**

**OVDJE**

**Predmet:** Postupanje po zahtjevu za dostavljanje mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja (turističkog rizorta) na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele broj 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, broj 08-322/23-6081/3 od 12.10.2023. godine, za dostavljanje mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja (turističkog rizorta) na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele broj 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom, ukazujemo da je uvidom u dokumentaciju Direktorata za zaštitu prirode utvrđeno da na predmetnom obuhvatu nema zaštićenih i potencijalno zaštićenih područja.

Koristimo priliku da napomenemo da se u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova navode opšte smjernice i mjere vezane za zaštitu životne sredine definisane Prostorno-urbanističkim planom Opštine Herceg Novi, iako se predmetni urbanističko-tehnički uslovi ne izdaju iz pomenutog Plana, već u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020). Shodno tome, ostaje nejasno zašto se se navode mjere koji se ne odnose na lokaciju predmetnog projekta za koju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi. Obzirom da za područje obuhvaćeno navedenim parcelama ne raspolažemo sa podacima o biodiverzitetu, mišljenja smo da je od izrazite važnosti da se u narednim koracima pripreme projektne dokumentacije kao osnova izradi studija biodiverziteta područja i taksacija postojeće vegetacije.

S poštovanjem,

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA ZA ZAŠTITU PRIRODE**

Tamara Brajović



Crna Gora  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Priloga:	23.10.2023		
Org. št.			Vrednost
08-332/23-6081/8			

[vanredne.mup@mup.gov.me](mailto:vanredne.mup@mup.gov.me)  
[www.mup.gov.me](http://www.mup.gov.me)

Broj: 30-UP1-236/23-7304/2

18.10.2023. godine  
Podgorica

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
PODGORICA**

Shodno Vašem zahtjevu broj 08-332/23-6081/3 od 12.10.2023. godine (podnesenom u pisarnicu MUP-a broj 30-UP1-236/23-7304/2 dana 16.10.2023. godine), u prilogu akta Vam dostavljamo Mišljenja na Načrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata – hotela, turističkog naselja (odnosno turističkog riziota na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 781, 792, 793, 794, 794, 784, 788, 789, 796 i i djelovi katastarskih parcela broj 787 i 790-K-0) Kambor i katastarske parcele broj 701, 710, 711 KO Denovići u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi, br. 52/18), po podnosiocu zahtjeva Investitora "TYLIT TURIZM INSAAM" d.o.o. Herceg Novi., Broj: 30-UP1-236/23-7304/2 od 18.10.2023. godine,

Obradio:

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



V.D. GENERALNOG DIREKTORA

Miodrag Bešović



Crna Gora  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Tomica K. 102/11 - 1101,  
Stjepan Prizmićeva ulica - 81000  
81000 Podgorica  
Tel: +381 20 251 500  
Faks: +381 20 251 501  
[vanredne.mup@mup.gov.me](mailto:vanredne.mup@mup.gov.me)  
[www.mup.gov.me](http://www.mup.gov.me)

Broj: 30-UP1-236/23-7304/2

18.10.2023. godine  
Podgorica

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 08-332/23-6081/3 od 12.10.2023. godine (podnesenom u pisarnicu MUP-a broj: 30-UP1-236/23-7304/1 dana 16.10.2023. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Nacrt urbanističko-tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796-1 i dijelovi katastarskih parcela broj: 787 i 790 K.O. Kumbor i katastarske parcele broj: 791, 710, 711 K.O. Denovići u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi, br. 52/18), po podnošenju zahtjeva - Investitora: "EYLLI TURIZM INSAAT" d.o.o. Herceg Novi, Nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 218a stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 086/22 i 004/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 006/09, 032/11, 034/16 i 146/21), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije sa aspekta zaštite od požara, za izgradnju objekata - izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796-1 i dijelovi katastarskih parcela broj: 787 i 790 K.O. Kumbor i katastarske parcele broj: 791, 710, 711 K.O. Denovići u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi, br. 52/18), po podnošenju zahtjeva - Investitora: "EYLLI TURIZM INSAAT" d.o.o. Herceg Novi.

Obradio:

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



Miodrag Bešović

Broj: 30-20-05-6214/1  
Od: 23.10.2023. godine

Obrazac broj 2

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma **CRNA GORA**  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Prijemno	23. 10. 2023			
Org. jed.	Jed. nam. znak	Redn. broj	Prilog	Sl. jedinost
08-	332/23-	6081	/y	

(Ime i prezime/Naziv podnosioca zahtjeva)

**IV proleterske brigade broj 19**  
**PODGORICA**

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlaštenja broj 10-10-45721/5 od 16.12.2022 u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije br. 30-20-05-6214, od 19.10.2023. (vaš broj 08-332/23-6081/3), podniet od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma po zahtjevu EYLUL TURIZM INSAAT DOO, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

**ZAHTJEV**  
za dopunu

Uvidom u Vaš zahtjev br. 30-20-05-6214, od 19.10.2023. godine: utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije objekta privrednog razvoja-skladišta.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- Elaborat o potrebama u snazi i energiji;
- Broj i lokaciju mjernih mjesta.

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Prilog: Situacija terena

CEDIS  
Sektor za pristup mreži  
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,

*Dušanka Samardžić*  
/Dušanka Samardžić, dipl.el.ing./

Dostaviti:

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



Državno sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

UL Ivana Milutinovića br. 12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 417 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/21-16162.1

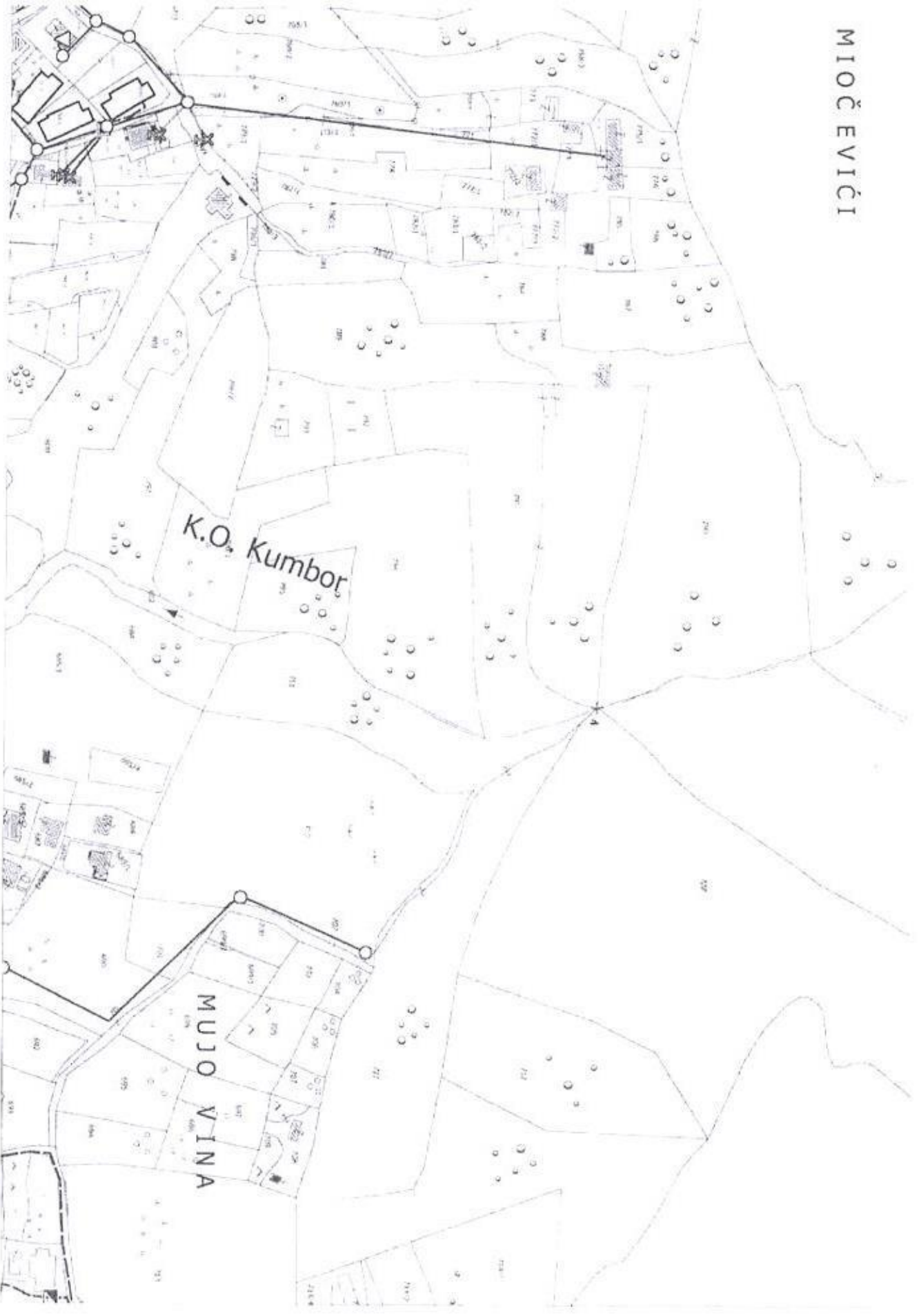
Broj čira računa:

CEB BANKA 520-1714-36 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 325-15969-90






MIOČEVIĆI



27.10.2023.

08-332/23-6081/10

 Crnogorski elektrodistributivni sistem	Društvo sa ograničenom odgovornošću „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica, Ul. Milutinovića br. 12 tel: +382 20 408 400 fax: +382 20 408 413 www.cedis.me	Sektor za pristup mreži Služba za pristup mreži Regiona 5 Ul. X Hercegovačke 55 tel: +382 32 671 104 tel: +382 31 327 060 Br. 30-20-05-6214/2 U Herceg-Novom, 26.10.2023. godine
---	---	--

## MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

IV Proleterske brigade br. 19  
Podgorica

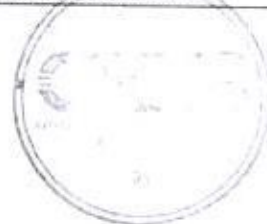
Na osnovu vašeg zahtjeva broj 08-332/23-6081/3 od 12.10.2023. godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-05-6214 od 19.10.2023. godine), podnjetog na osnovu pokrenutog postupka EYLUL TURIZM INSAAT DOO za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i dijelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele broj: 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg-Novom, u zahvatu PUP-a Opštine Herceg-Novi, obavještavamo vas da CEDIS izdaje pozitivno mišljenje i saglasan je sa dostavljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova, uz sledeće izmjene:

Tačku 15.1. dostavljenih urbanističko-tehničkih uslova (tačka naziva „Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu“) potrebno je dopuniti rečenicom „Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je pribaviti katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje pada na teret investitora“.

CEDIS

Sektor za pristup mreži  
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,  
Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.

*Dušanka Samardžić*



Dostavljeno:

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



Crna Gora  
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-10459/2  
Podgorica, 26.10.2023.godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 655 052  
fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

Pismjeno 27.10.2023.				
Objekt	Uprava za saobraćaj	Hercegovina	Prilog	Vrednost
08-332/23-6081/2				11

CRNA GORA  
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

**PREDMET:** „EYLUL TURIZM INSAAT“ d.o.o. – mišljenje

**OBJEKAT:** Hotel – turističko naselje odnosno turistički rizort

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br. 08-332/23-6081/2 od 12.10.2023.godine za potrebe Investitora „EYLUL TURIZM INSAAT“ d.o.o., zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-10459/1 od 13.10.2023.godine radi davanja mišljenje i propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekta **Hotel – turističko naselje odnosno turistički rizort** na katastarskim parcelama br. 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 djelovi katastarskih parcela br. 787 i 790 KO Kumbor i katastarskih parcela br. 701, 710 i 711 KO Đenovići – opština Herceg Novi, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL list“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (SI List CG“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija, katastarske parcele br. 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 djelovi katastarskih parcela br. 787 i 790 KO Kumbor i katastarskih parcela br. 701, 710 i 711 KO Đenovići – opština Herceg Novi: saobraćajnu povezanost ostvaruje preko lokalne saobraćajnice koja je povezana na magistralni put.

Na Glavni projekat izgradnje priključka lokalne saobraćajnice na magistralni put Uprava za saobraćaj je na zahtjev opštine Herceg Novi izdala saobraćajnu saglasnost 04-10349/2 od 17.10.2023.

Shodno navedenom saobraćajno - tehničke uslove treba da propiše nadležni organ opštine Herceg Novi.

**OBRADILI:**

Radujica Poleksić, dipl.ing. građ.

*R. Poleksić*  
Marko Spahić, građ.teh.

*M. Spahić*

**DIREKTOR**

Radomir Vuksanović



**DOSTAVLJENO:**

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



1000  
Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma  
31.10.2023  
01-332/23-6081/12

Broj:02-3583/23  
Herceg Novi, 17.10.2023.god.

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
IV proleterske brigade broj 19, Podgorica  
Podnosilac zahtjeva: DOO EYLUL TURIZM INSAAT

ODGOVOR NA ZAHTEJ ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO  
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA-DOPUNA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3583/23 od 16.10.2023.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 781, 792, 793, 794, 794, 784, 788, 789, 796/I i dijelovi katastarskih parcela broj 787 i 790, sve k.o. Kumbor i katastarske parcele broj 701, 710 i 711, sve k.o. Đenovići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 08-332-23-6081/3 od 12.10.2023 god., konstatuje se:

Vodovod:

- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoje tehnički uslovi za priključenje planiranog rizorta na gradsku vodovodnu mrežu.

Kanalizacija:

- ❖ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža.
- ❖ U toku je projektovanje novih rezervoarskih prostora u Kumboru u cilju vodosnabdijevanja visočijih zona, kao i prateće vodovodne i kanalizacione infrastrukture na predmetnoj lokaciji.

Napomena:

Nakon izgradnje DUP-om planirane vodovodne i kanalizacione infrastrukture na predmetnoj lokaciji, obaveza vlasnika budućih objekata je da se obrate dom „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, u svrhu dobijanja uslova za priključenje na istu.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Referent za priključke  
na VJK-mreži

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

Direktor

Lučić Boro



Crna Gora  
Ministarstvo poljoprivrede,  
šumarstva i vodoprivrede

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

Adresa: Rimskitrč 46,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 482 1034  
www.gov.me/mpsv

Projekat	Org. odj.	Služba	Broj	Godina
02-11-2023	08-332/23	6081/3		13

*WAM*

Broj: 14-332/23-20485/2

24.10.2023. godine

**Za: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**

**Veza:** Vaš akt broj 08-332/23-6081/3 od 17.10.2023. godine

**Predmet:** Mišljenje na nacrt UTU za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na zahtjev "EYLUL TURIZM INSAAT" d.o.o.

Poštovani,

U vezi Vašeg zahtjeva broj 08-332/23-6081/3 molimo za dopunu dokumentacije tj. izvod iz listova nepokretnosti u kojima su evidentirane predmetne parcele, kako bi smo bili u mogućnosti postupiti po istom

S poštovanjem,

Ministar  
Vladimir Joković



Kontakt: Nataša Božović  
Samostalna savjetnica I za poljoprivredno zemljište  
Tel: 020 482 134  
E-mail: natasa.bozovic@mpsv.gov.me



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.herceg-novi.me  
Писарница Министарства екологије, просторног  
планiranja и урбанизма

Број	Датум издавања	Издао	Мјесто издавања

17. 10. 2023.

Број: 02-13-341-Up I-1109/23

За: Министарство екологије, просторног планiranja и урбанизма

Директорат за планiranje простора и информационе системе

Дирекција за издавање урбанистичко-теhничких услова

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву Министарства екологије, просторног планiranja и урбанизма у поступку издавања саобраћајно-теhничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-теhничких услова за израду теhничке документације за изградњу хотела, туристичког насеља, туристичког ризорта на локацији коју чине кат.парц. 781,792,793,791,794,784,788,789,796/1 и дијелови кат.парц. 787 и 790 К.О. Кумбор те катастарске парцеле 701,710, 711 К.О. Дјеновићи у захвату DUP-а „Кумбор“ („Сл. лист CG – општински прописи“ 36/13), на основу члана 74 став 5 и 7 Закона о планiranja простора и изградњи објеката („Сл.лист CG“ бр. 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,56/22,04/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Сл. лист RCG-општински прописи“ бр. 30/18,10/19, 39/19, 25/20, 29/21), члана 8 став 10 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Сл. лист RCG-општински прописи“ бр. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16) те увида у PUP-а Општине Херцег Нови до 2030. („Сл. лист CG – општински прописи“ бр. 52/18, 4/19) и DUP „Кумбор“ („Сл. лист CG – општински прописи“ 36/13), издаје

## SAOBRAČAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду теhничке документације за изградњу туристичког објекта- хотела, туристичког насеља, туристичког ризорта на локацији коју чине кат.парц. 781,792,793,791,794,784,788,789,796/1 и дијелови кат.парц. 787 и 790 К.О. Кумбор те катастарске парцеле 701,710, 711 К.О. Дјеновићи, све у захвату DUP-а „Кумбор“ („Сл. лист CG – општински прописи“ 36/13)

### 1. OPŠTI SAOBRAČAJNI-TEHNIČKI USLOVI

#### 1.1. Postojeće stanje

- Окосницу саобраћаја у насељу Кумбор, коме припадају предметне катастарске парцеле, чине двије longитудиналне саобраћајнице: локални приобални пут Кумбор-Бјела, земљиште означено као кат.парц. 672 К.О. Дјеновићи и магистрални пут М1 Херцег Нови-Котор, које су међусобно повезане попречним приступним путевима. Предметна локација нема обезбједjen директан колски прилаз општинским путем.

## 1.2. Planirano stanje

Na lokaciji koja se sastoji od : kat.parc. 781,792,793,791,794,784,788,789,796/1 i dijelovima kat.parc. 787 i 790 K.O. Kumbor te katastarske parcele 701,710, 711 K.O. Djenovići, predviđena je izgradnja hotela - turističkog rizorta, maksimalne spratnosti P+2+Pk ili P+3 , odnosno S+P+1+Pk.

- Prema planiranom saobraćajnom rješenju DUP-a „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“ 36/13) saobraćajni priključak predmetne lokacije predviđen je preko :
  - novoplanirane dvosmjerne sabirne saobraćajnice „A“ sa obostranim trotoarom, ukupne širine putnog profila ne manje od 8 m, čija je trasa postavljena longitudinalno kroz gornju, višočiju zonu naselja i priključuje se na magistralnu saobraćajnicu M1.

### Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu:

- Kolski i pješački prilaz : Priključak lokacije izvesti u skladu sa grafičkim priložima plana : Plan regulacije 10 i Plan nivelacije 11.
- Širina zaštitnog pojasa planirane kolske ulice – rastojanje između građevinske linije objekta i regulacione linije , iznosi 5 m.
- **Parkiranje i garažiranje vozila obezbijediti unutar granica lokacije , a prema uslovima iz PUP-a OHN.**

- Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo uz objekat na pripadajućoj parceli , prema zahtevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse , 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", broj 24/10).

-Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do parcele.

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Hotel (prema kategoriji)	1pm/ 2-10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30 kreveta
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm/2 apartmana
Restorani, kafići	1 pm/ 4 - 8 stolica
Poslovni objekti	1 pm/ 60 m <sup>2</sup> BRGP

Dozvoljena je i kombinacija parkiranja na parceli sa garažiranjem u okviru objekta. Utvrđena veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50x50m (odnosno 3,70x5,00m- parking mjesta za lica sa posebnim potrebama), a kapacitet potrebnog broja parking mjesta se određuje po gore navedenim normativima.

- *Investitor prema članu 65 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), može izvesti komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta, u skladu sa važećim planskim dokumentom . Medjusobni odnosi investitora i lokalne samouprave uređuju se ugovorom.*
- Regulaciju površinskih voda u okviru granica urbanističke parcele (lokacije) riješiti tako da se spriječi izlivanje vode na javni put.

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

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

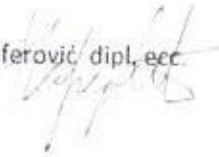
GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.



V.D. SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl. ecc.







Crna Gora  
Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno 28.11.2023.				
Odgovori	Uprava za vode	Nacrti i projekti	Prilog	Urednici
08-332/23-6081/15				

Adresa: Bulevar Revolucije br 24,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel +382 20 224 593  
fax +382 20 224 594

Br: UPI 02-319/23-234/2

17.11.2023. godine

Za: **MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

**PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev br. 08-332/23-6081/3 od 12.10.2023. godine**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se dopisom, br. 08-332/23-6081/3 od 12.10.2023. godine, a u vezi sa zahtjevom EYLUL TURIYM INSAAT D.O.O. radi davanja mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turistog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele br.: 781, 792, 793, 791, 794, 784, 788, 789, 796/1 i djelovi katastarskih parcela 787 i 790 KO Kumbor i katastarske parcele br.: 701, 710, 711 KO Đenovići u Herceg Novom, u zahvatu Prostorno Urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (PUP HN) („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 52/18), a sve u skladu sa odredbom člana 218a stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23).

U prilogu je dostavljen gore navedeni Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta u kojem se navodi da će se instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključenje izvršiti na gradsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.

Uprava za vode je razmotrila predmetni zahtjev sa pratećom dokumentacijom i uzimajući u obzir dostavljeno ističemo:

Investitor je dužan da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove. Članom 115 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/7, „Sl. list CG“ br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18) navode se objekti i radovi za koje se moraju pribaviti vodni uslovi.

Kako je članom 117 stav 2. istog zakona, propisano da vodne uslove za objekte i radove iz člana 115 stav 1 tačka 26 i 27 izdaje nadležni organ lokalne uprave, stoga predlažemo da se

za traženo mišljenje obratite nadležnom organu lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja navedenog objekta.

S poštovanjem

Vesna Bajović

DIREKTORICA

Dostavljeno: Naslovu;  
a/a

