



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj:06-333/25-10860/8

Podgorica,22.01.2026.godine

PREDRAG BARIŽON

Herceg Novi
ul. Partizanski put, br.7

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj:06-333/25-10860/8 od 22.01.2026.godine za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čini katastarska parcela KP 571/14 katastarska opština KO Herceg Novi, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)

Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrila:
Maja Mrdak, načelnica
Direkcije za pripremu urbanističko tehničkih uslova
za Geoportal i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Obradio:
Igor Vujačić



MINISTAR

Slaven Radunović

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta;
- Direkciji za inspekcijski nadzor;
- a/a;

1.	Broj: 06-333/25-10860/8 Podgorica, 22.01.2026.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Barižon Predraga izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	Za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čini katastarska parcela KP 571/14 katastarska opština KO Herceg Novi, namjene površine naselja - turizam u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Barižon Predrag
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: Uvidom u list nepokretnosti 288 – prepis, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 571/14 KO Herceg Novi, način korišćenja: stambeno – poslovne zgrade, broj zgrade1, površine 255 m2, spratnosti: prizemna zgrada; način korišćenja: dvorište, površine 255 m2 Lokacija je površine: 510 m2	
		
Preklap DKP-a sa geoportalom		



Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br: 076/25) , grafički prilog br.06a „Postojeća namjena površina“, predmetni prostor ima definisanu postojeću namjenu i to: površine naselja.

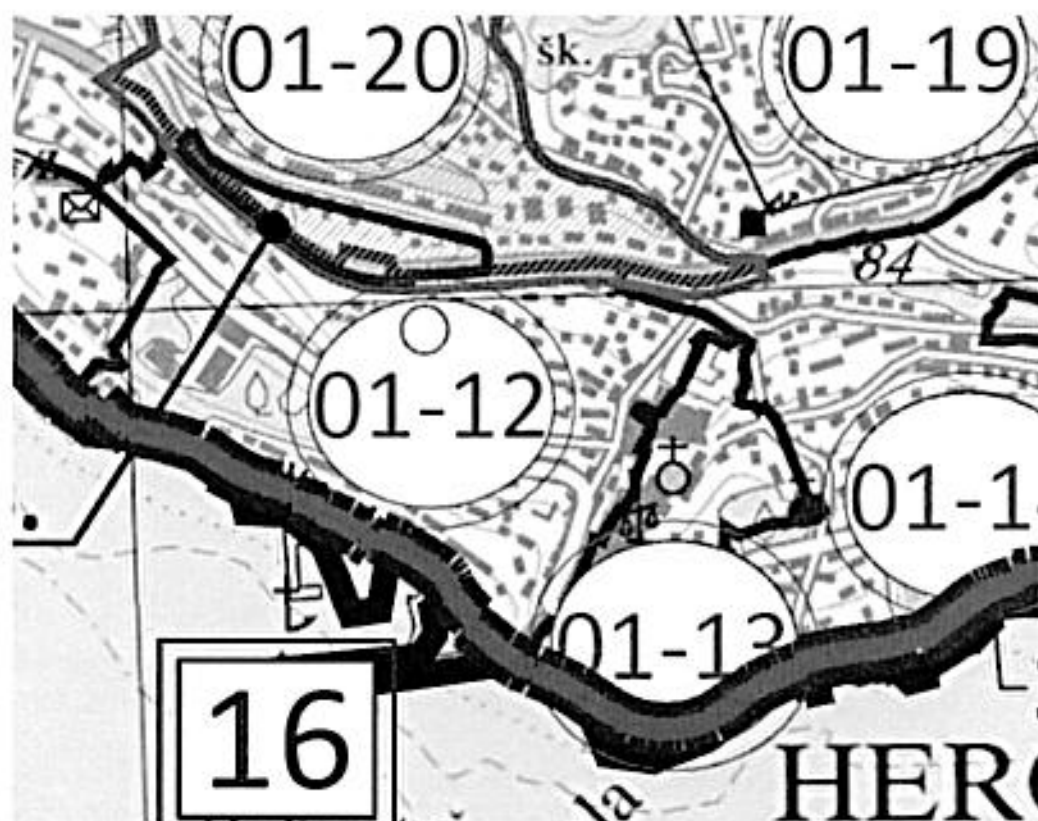


položaj lokacije

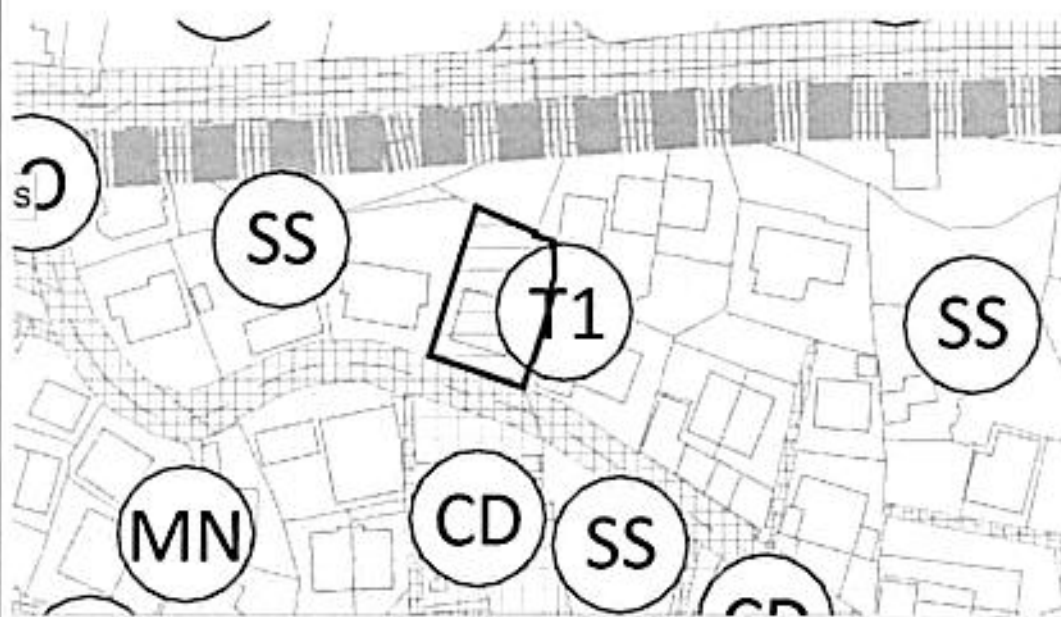
Ukoliko se planira rušenje/uklanjanje postojećih objekata, neophodno je uraditi Elaborat odnosno projekat o uklanjanju objekata a u skladu sa članom 68, 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 19/2025 i 92/2025) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25).

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Kako je definisano u poglavlju 9.9 Uputstvo za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, isto je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Teritorije kulturnih dobara određene su grafički. Takođe u poglavlju 9, knjiga 2 – urbanističko – tehnički uslovi se formiraju na osnovu planskih smjernica i "slike grada", određene prema lokalnim ambijentalnim osobinama i planskom konceptu koji je definisan PUP-om. Ovim planom predviđa se direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana. - Definisanje lokacije Utvrđuje se da li se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL) ili GURa, kao i to da li je u urbanom, periurbanom ili ruralnom području.

Uvidom u grafički prilog br.03a „Važeća planska dokumentacija sa planskim jedinicama“, predmetna lokacija se **ne nalazi** u obuhvatu važećih regulacionih planova (DUP, UP,DSL,LSL) ili GUR-a planskih dokumenata.



○ položaj lokacije



Predmetna lokacija se nalazi u GUR-u HN i ima namjenu turizam – T1



Grafički prilog 02. Smjernice za sprovođenje GUR-a HN

UNUTAR PLANSKIH JEDINICA SPROVOĐENJE GUR-a će se vršiti NA SLEDEĆI NAČIN:

- I. Direktnom primjenom državnih planskih dokumenata (prostornog plana posebne namjene ili razrada na nivou državnih studija lokacija i njihovih izmjena i dopuna);
- II. Direktnom primjenom GUR-a HN (i važećih lokalnih planskih dokumenata) u skladu sa:
 - tekstualnim dijelom GUR-a HN (Knjiga 3A: GUR HN planirano stanje, Poglavlje 8.1.2.1. Koncept planiranog rješenja po planskim jedinicama i poglavlje 8.1.3.1. Koncept planiranog rješenja po namjenama) i
 - tekstualnim dijelom PUP-a (Knjiga 4: Smjernice za primjenu plana);
- III. Primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od općeg interesa, a u skladu sa zakonskom regulativom i smjernicama iz ovog Plana.
- IV. Daljom detaljnom razradom, uz obavezu izrade urbanističkog projekta.

PLANSKA JEDINICA	površina (ha)	Smjernice za sprovođenje			
		I.	II.	III.	IV.
01-12 PLANSKA JEDINICA "ZAPADNO PODGRADJE"	14,68			x	x

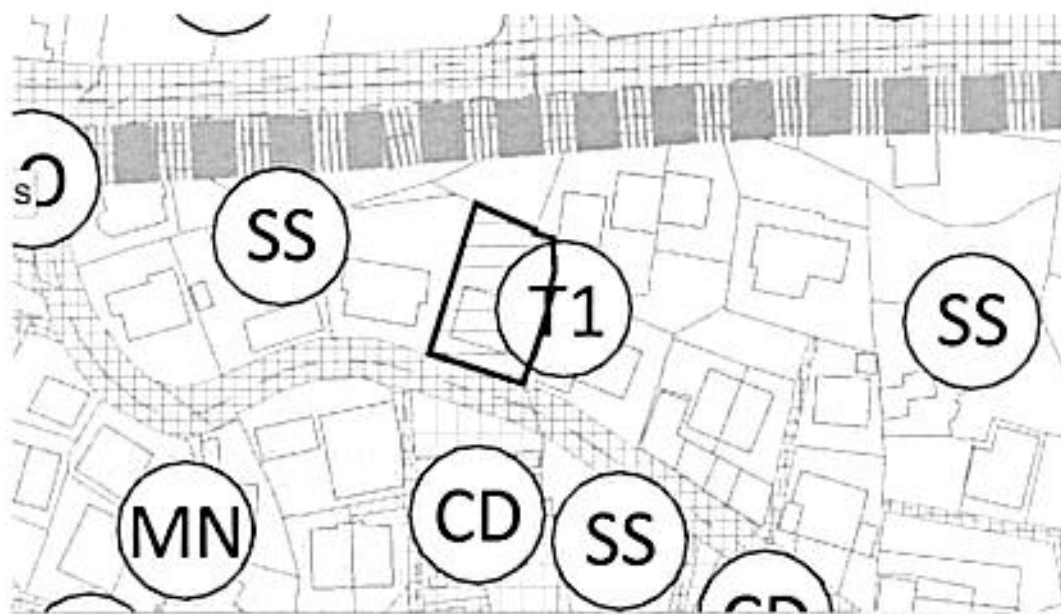
Uvidom u grafički prilog br.02, „Karakteristike urbaniteta“, predmetna lokacija se ne nalazi u obuhvatu urbanog područja.

-  URBANO PODRUČJE
-  PERIURBANO PODRUČJE
-  RURALNO PODRUČJE



- Namjena

Ako se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL), namjena se utvrđuje na osnovu tog plana, ukoliko GUrom/PUPom nije drugačije određeno, u kojem slučaju se utvrđuje namjena prema PUPu/GURu.



Uvidom u grafički prilog br.01 „Planirana namjena prostora“, GUR HN, namjena predmetne lokacije je – **TURIZAM – T1**

Smjernice za izgradnju objekata za potrebe turizma preuzete su iz PPPNOP i PRAVILNIKA O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA i ovim planom su dopunjene i razrađene. U okviru planom označenih zona "T" mogu se planirati, prema investicionom predlogu, sve tri vrste turističkih zona (T1, T2, T3), te primijeniti ovdje dati uslovi za iste.

Indikatori planiranja za turističke zone:

OZNAKA	TURISTIČKA ZONA
D1	Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)
D2	Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja
D3	Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli
D4	Turističke zone u ruralnim područjima
D5	Ostale turističke zone

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)

U ovu grupu razvrstavaju se **turističke zone T1 smještene unutar Bokotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m što podrazumijeva i njegovu zaštićenu okolinu – bafer zonu.**

Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine i Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni. Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante od kojih je zastupljena sljedeća:

b) Nova gradnja unutar naselja - prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedećim kriterijumima u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 50%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 2
spratnost	T1	Do P+4 za objekte do 200 smještajnih jedinica Do P+5 za objekte do 500 smještajnih jedinica Do P+6 za objekte do 700 smještajnih jedinica Do P+7 za objekte do 700 smještajnih jedinica broj suterena i podruma nije ograničen

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. Udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

U okviru GUR-ova i detaljnijih razrada, kao i u slučaju gdje je to posebno određeno ovim planom Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depadansima i sl. = 2 ležaja
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan "ključ"; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici – najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;
- Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;
- Grupa vila (u obliku struktura naselja – "rizorti") – Tip 3.

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1.

Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).

Broj ležajaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležajaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.

Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

Broj ležajaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležajaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3.

Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

Broj ležajaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležajaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležajaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m ²	Najmanje 1000 m ²	-
Najveća visina	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili S+2

Pod nivoima - etažama se smatra: suteran (S), prizemlje, sprat i potkrovlje. Vila je u pravilu prizemna zgrada, ali se u terenu s nagibom mogu dozvoliti dva nivoa - etaže, a kod vrste 3 – grupe vila u obliku naseljskih struktura – "rizorta") moguće su tri nadzemne etaže ako je jedna od njih suteran (S).

Hoteli (T1) unutar izgrađenih naselja urbanog i periurbanog karaktera, koji nisu lokacijski određeni, a nalaze se u okviru zone "N", kao i u mješovitoj namjeni, centralnim djelatnostima i stambenim namjena u okviru GUR-ova i detaljnijih razrada, mogu da se grade primjenjujući urbanističke parametre $I_z=0,5$ i $I_i=2,0$, max spratnosti prema broju smještajnih jedinica, pri čemu je neophodno obratiti posebnu pažnju na integraciju budućeg objekta u ambijetalno-morfološke karakteristike užeg i šireg okruženja.

kao i ispoštovati uslov u vezi obezbjeđenja vizura i adekvatne insolacije susjednog objekta koji se nalazi iza (prema opštim pravilima građenja).

Nije moguće graditi na lokacijama koje imaju **nagib terena veći od 30°**. Prije pribavljanja UTU neophodno je dostaviti geodetski premjer kao dokaz o nagibu terena.

Koncept planiranog rješenja po planskim jedinicama

Granice planskih jedinica u GUR-u HN su preuzete iz PUP-a OHN (uz minimalne korekcije prema ažuriranim katastarskim podlogama), a prikazane u grafičkom prilogu.

Detaljne kategorije planiranih namjena površina u okviru ovih planskih jedinica definisane su po urbanističkim jedinicama: blokovima i/ili zonama, a tretiraju pretežnu namjenu u okviru istih.

U zavisnosti od planirane namjene površina i pripadnosti planskoj jedinici, definišu se opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja na području GUR-a HN, a prema ambijentalnim karakteristikama prepoznatih "slika grada".

U svim planskim jedinicama (izuzev u planskim jedinicama na području Morskog dobra, u kojima se primjenjuje državni planski dokument - PPPNPG), sprovođenje ovog plana će se vršiti u skladu sa grafičkim prilogom 02: Smjernice za sprovođenje GUR-a HN:

- Direktnom primjenom planskih rješenja na osnovu smjernica i pravila iz GUR-a HN;
- Primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, u skladu sa zakonskom regulativom i konceptom planiranog uređenja.
- Daljom detaljnom razradom, uz obavezu izrade urbanističkog projekta.

01-12

Planska jedinica "Zapadno podgrađe"

Plansku jedinicu "01-12" čini zaštićena ambijentalna cjelina *Zapadno podgrađe*, koja ostaje administrativni, kulturni i turistički centar grada.

Prioritet razvoja je zaštita i unapređenje ambijentalnosti kroz očuvanje prepoznatljive matrice primorskog grada, sa neophodnim rješavanjem saobraćajnog zagušenja, novom "baj-pas" ulicom (ispod objekata Opštine, Pošte, samostana sv. Antuna, Dvorane park, Parka Boka, pa do ulice Partizanski put), lociranjem novih javnih garaža (na lokacijama "park Boka", "Zanatsko", "Autobuska stanica") i oživljavanjem centra turističkim, kulturnim, ugostiteljskim i trgovačkim sadržajima.

Uvode se vertikalne komunikacije za savladavanje visinske razlike na potezu Šetalište (kod Bokine plaže) – Dvorana Park (preporuka-panoramski lit) i Njegoševa ulica – Autobuska stanica (magistralni put), sa ciljem bolje pješačke dostupnosti i integrisanosti na 3 nivoa: uređena obala – centar grada – magistralni put.

Predviđa se rekonstrukcija i revalorizacija svih ostalih javnih površina: trgova, stepeništa, skverova, drvoređa, kao i formiranje vidikovaca i novih javnih prostora – mjesta susreta, a sve u svrhu stvaranja "imidža" istinskog centra lokalne samouprave.

Svaka rekonstrukcija postojećih objekata ili interpolacija novim objektima sa ciljem podizanja nivoa urbaniteta, treba da bude pažljivo uklopljena u ambijentalne "slike", da prati formirane siluete na nagnutim terenima i da korespondira prepoznatljivim vizurama ka gradu sa mora.

Iz navedenih razloga, u okviru ove zaštićene ambijentalne cjeline ovim planom se planira izrada urbanističkog projekta.

Glavnu gradsku - Njegoševu ulicu treba da određuje kontinualni ulični front fizičkih struktura u nizu sa jedne strane (maksimalne spratnosti do 4 etaže), a sa druge - ritmično smjenjivanje javnih "otvorenih" prostora: trg iznad garaže kod opštine - park (Sv. Leopolda) - trg (kod Dvorane Park) - park (Boka) - plato (ispred gradske kafane i Rudnika), sa otvaranjem dodatnih vizura ka moru.

U okviru ove planske jedinice predviđen je kompleks mješovite namjene kod manastira Sv. Antuna. Područje oko Sv. Antuna je u režimu zaštite kao registrovano kulturno dobro - ambijentalna cjelina *Zapadno podgrađe*, za koju su dati posebni lokacijski uslovi u skladu sa konzervatorskim smjernicama, funkcionalna povezanost sa novoplaniranom saobraćajnicom.

Neophodno je obratiti posebnu pažnju na integraciju ovih objekata u ambijentalno-morfološke karakteristike užeg i šireg okruženja i koordinaciju namjene objekta sa javnim prostorom Šetališta uz prioritarno očuvanje i unapređenje kvalitetnog zelenog fonda.

Ispred Dvorane Park se u okviru površina mješovite namjene uvodi trg-plato sa fontanom, uz preporuku dislociranja postojećeg supermarketa na lokaciju kod Pošte (u produžetku postojećeg parkinga, ka jugu). Na taj način bi se adekvatno otvorio prostor ka respektabilnom "glavnom objektu kulture" u centru grada, a formirala bolja pješačka konekcija sa stanicom planirane vertikalne komunikacije (panoramski lift od Šetališta do Dvorane park).

Park Boka, kao zaštićeno prirodno dobro, se rekonstruiše, revitalizuje i unapređuje novim - reprezentativnim hortikulturnim uređenjem, te nadopunjuje javnim sadržajima centralnih djelatnosti, podržavajući postojeći gabarit, kapacitete i prepoznatljivu "sliku" zaštićenog istorijskog hotela Boka, uz obavezu zaštite i očuvanja postojećeg vrijednog zelenila (naročito egzotičnih primjeraka).

Na ovom potezu planira se garaža javnog korištenja, čiji bi kapacitet zadovoljio i potrebe parkiranja predmetnog objekta. Saobraćajno-tehničko rješenje je potrebno pažljivo uklopiti u kontekst i nivelacione karakteristike mikrolokacije, poštujući utvrđene režime zaštite i zelenu parkovsku površinu.

Prioritetno se predviđa i realizacija planskih rješenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu (staro Zanatsko) izgradnjom reprezentativnog objekta mješovite namjene, obogaćenog javnim sadržajima, trgov, sa dvije podzemne etaže za garažiranje (od kojih je jedna javnog korištenja). Na ovaj način se ukida ulično parkiranje i omogućava dvosmjernost ulice Partizanski put. U cilju razbijanja potencijalno velikih volumena objekta na predmetnoj lokaciji, koji nisu ambijentalna odlika neposrednog okruženja, dati su posebni urbanističko-tehnički uslovi kojima je definisana optimalna spratnost i kompozicija nadzemnih dijelova fizičkih struktura, kako objekat ne bi dominirao u prepoznatljivoj "slici grada" i vizurama na grad s mora.

Postojeće objekte koji formiraju frontove glavnih ulica (Njegoševa, X Hercegovačke, Šetalište "Pet Danica") zadržati u granicama postojećih građevinskih linija, sa mogućnošću povećanja njihovog vertikalnog gabarita do već uspostavljene spratnosti niza od max. tri nadzemne etaže, vodeći računa o osnovnim elementima oblikovanja susjednih objekata koji čine niz (otvori, vijenci, krovovi i sl.). Voditi računa da se u okviru planiranih stambenih zona na potezu između magistralnog puta i ul. X Hercegovačke limitira maksimalna spratnost (visina) objekta na način da se očuvaju slobodne vizure panoramskog pogleda sa magistrale na zaliv i grad.

U cilju naglašavanja kontinuiteta ovog niza, ostavlja se mogućnost interpolacije novim objektima na mjestima postojećih "pauza", pod istim uslovima, a u skladu sa planiranom namjenom.

Sve objekte mješovite namjene i centralnih djelatnosti kojima se formira ulični niz uz Šetalište, Njegoševu ulicu i ul. Hercegovačke, obogatiti javnim sadržajima u funkciji kvalitetnije ugostiteljsko-turističke, trgovačke i kulturne ponude.

Potez od "Bife Beograda" do Trga Nikole Đurkovića se reafirmiše kroz nove ugostiteljske, kulturne i trgovačke sadržaje u postojećim fizičkim strukturama. Gradska kafana, sa planiranim gabaritnim proširenjem objekta u nastavku (ka zapadu), zajedno sa Terasom-vidikovcem jedinstven je objekat u širem okruženju, pa je neophodno da se sačuva, jer predstavlja ambijentalnu osobenost i ekskluzivan kvalitet centra u primorskom gradu amfiteatralno okrenutom moru. Na poziciji ruševine postojećeg objekta "Rudnik", predviđa se izgradnja novog objekta, sa imperativom da ravan krov tog objekta bude buduća terasa-vidikovac (logičan nastavak terase gradske kafane koja "prati" niveletu ulice i omogućava nesmetane vizure iz Njegoševe ulice ka moru).

Planira se izmještanje postojeće autobuske stanice iz centra grada na lokaciju "Šitšet". Postojeća autobuska stanica se zadržava na sadašnjoj lokaciji do puštanja u saobraćaj nove autobuske stanice. Na lokaciji sadašnje autobuske stanice, nakon njenog izmještanja, planira se izgradnja kompleksa garaže sa vidikovcem i trgovačko-ugostiteljskim i ostalim poslovnim sadržajima, zatim odmah u produžetku kompleks turističke namjene, kao i rekonstrukcija ulice X

hercegovačke brigade koja vodi do centra grada.

Centralna gradska pijaca se dislocira na kontaktnu susjednu lokaciju objekta "Vodovoda", u svrhu unapređenja kvaliteta organizacije i afirmacije ovog mjesta koje ima dugogodišnju tradiciju okupljanja domicilnog stanovništva i turista. Planiranjem garaže u okviru podzemnih etaža novog objekta pijace, kao i formiranjem novih javnih pješačkih veza na potezu stepenište "Laforest"-stara Pijaca i Njegoševa (kod "Foto Žare") -nova pijaca, stvaraju se novi atraktivni urbani prostori : uličice i trгови, kao mjesta budućih susreta. Prostor se bolje interno integriše i revitalizuje novim funkcijama, čime doprinosi planirana rekonstrukcija i valorizacija objekta kulture (Foto Laforest) i povećanje turističkih kapaciteta (Kuća Baržon). Planirane intervencije posmatrati kao arhitektonsko-urbanističku cjelinu, poštujući utvrđene režime zaštite i konzervatorske uslove.

U centru grada je neophodno isključiti postavljanje privremenih poslovnih objekata-tipa kiosk, već potrebe za takvim sadržajima riješiti unutar postojećih objekata (novinarnica, suvenirnica).

Nasuprot tome, afirmiše se programsko postavljanje skladnog urbanog mobilijara u svrhu promovisanja festivalskih događaja i turističkih atrakcija (Božićni bazar, Mala fešta od naranče, Prolječna primavera, Fešta od smokve, šipka, sira i sl.).

U okviru ove planske jedinice obavezna je izrada urbanističkog projekta, uz prethodne konzervatorske uslove.

Jasno je da se u zonama kulturnih dobara ne mogu primjenjivati opšti urbanistički parametri, zbog posebnih prostornih osobina.

U tim zonama, opšti parametri su orijentir, a konačno se određuju u dva koraka:

- prvo je prilagođavanje „slici grada“ datoj u prilogu ovog plana, a
- drugo je utvrđivanje parametara u toku izdavanja konzervatorskih uslova, a sve u skladu sa Pravilima za sprovođenje plana iz PPPNOPCG.

Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata nižeg reda (DUP, UP, LSL i DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora.

PLANIRANA NAMJENA PROSTORA

Za prostor obuhvaćen ovim GUR-om definisane su detaljne kategorije namjene površina, koje predstavljaju pretežnu namjenu planskih jedinica: zona i/ili blokova. U okviru svake kategorije osnovnih namjena, dozvoljene su i kompatibilne namjene koje mogu egzistirati na istom prostoru, ne ugrožavajući međusobno funkcionisanje.

U svakoj Planskoj jedinici, kompatibilne namjene mogu se planirati u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površine, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG, br.24/10), ukoliko ne ugrožavaju ambijentalnost prostornih cjelina.

Koncept planiranog rješenja po namjenama:

- Turizam

Turizam kao pokretač razvoja treba da reafirmiše Herceg Novi kao turističku destinaciju sa dugom tradicijom, uz podizanje nivoa kvaliteta i diverzifikaciju turističke ponude. Planira se rekonstrukcija i

unapređenje postojećih kapaciteta podizanjem kategorizacije, kao i aktiviranje slobodnih lokacija za nove turističke kapacitete -tabele 8.4 i 8.5).

Br.	Lokacija	Struktura planiranih sadržaja	Površina* (m ²)	Postojeći broj ležaja	Planirani broj ležaja	Planirana kategoriz.
1.	"Lazaret" Meljine + Mali hotel "Lazare Hotel & Marina"	Turističko naselje - T2	15.870	54	450	4-5****
2.	Hotel "Plaža"	Hotel - T1	11.330	288	450	3***
3.	Hotel "Sun Resort"	Hotel - T1	21.854	457	500	4****
4.	Lokacija "Milašinović"	Hotel - T1	2.912	-	90	4-5****
5.	Lokacija "kod autobuske st." - Kosač	Hotel - T1	1.526	-	80	4****
6.	Lokacija "Barizon"	Hotel - T1	445	-	30	4****
7.	Lokacija "Zadužbina Musić"	Hotel - T1	174	-	20	4****
8.	Lokacija bivše kuće "Radović"	Hotel - T1	967	-	40	4-5****
9.	Lokacija "Swiss lion"	Hotel - T1	2.477	-	100	4-5****
10.	Lokacija "Stanišić istočno podgrađe"	Hotel - T1	1.050	-	80	4****
11.	Mali hotel "M"	Hotel - T1	620	48	-	-
UKUPNO:				847	1.840	

Tabela 8.4: Pregled novih turističkih kapaciteta u okviru GUR-a HN

13.	Hotel "Kredo"	postojeći		36	36	4plus****
14.	Hotel "Perla"	postojeći		54	54	4****
15.	Garni hotel "Bokelika noć" Savina	postojeći		21	21	3***
16.	Garni hotel "Vila Margot" Savina	postojeći		44	44	3***
17.	Garni hotel "Vila Aleksandar" Herceg Novi	postojeći		37	37	2**
18.	Motel "Pavlović"	postojeći		16	16	2**
UKUPNO:				208	208	

Tabela 8.5: Pregled postojećih turističkih kapaciteta u okviru GUR-a HN

UKUPNI KAPACITETI (postojeći i planirani broj ležaja)	1.055	2.048	
---	--------------	--------------	--

* Napomena: površine lokacija su orijentacione, mjerene grafički, a koristeju se prema ažuriranim katastarskim podacima

Objekti namijenjeni turizmu se mogu graditi na lokacijama za to određenim planom, kao i na lokacijama u okviru površina drugih namjena- mješovite namjene (MN), stanovanje (SMG, SS, SV, SVG), sport i rekreacija (SR) i centralne djelatnosti (CD), koje nisu lokacijski određene.

Takođe kako se radi o izdvojenim lokacijama a za koje su u knjizi 5 definisani urbanističko – tehnički uslovi i smjernice, odnosno dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu ovog plana za izdvojena područja i lokacije koji su dati osnovnim PUPom, ali nisu realizovani. Za ova izdvojena područja i lokacije ne primjenjuju se opšta pravila i smjernice PUP-a, već su sve smjernice definisane u urbanističko-tehničkim uslovima ovog poglavlja.

Ovdje datim uslovima određeni su, prvenstveno, uslovi karakteristični za predmetnu lokaciju, koji su dopuna opštim uslovima datim u poglavlju 9. **SMJERNICE ZA PROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA.**

Na osnovu zakona, za objekte koji se nalaze unutar Područja na listi svjetske baštine (Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora na listi UNESCO-a) kao i njegove zaštićene okoline ili u zonama drugih kulturnih dobara i njihovih zaštićenih okolina, osim ovih uslova, neophodni su i uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Uređenje zelenih površina vrši se na osnovu opštih uslova, ako za predmetnu lokaciju nije drugačije utvrđeno, a za zone zaštite prirodne i kulturne baštine, koristiti smjernice iz Studije zaštite kulturnih dobara OHN, sa posebnim osvrtom na sprječavanje vizuelnog zagađenja graditeljske baštine.

Prema navedenom predmetna lokacija je označena kao:
LOKACIJE C: PRIOBALNA NASELJA I ZALEĐE, odnosno

	II DIO – USLOVI OBRADENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa Pojedinačni urbanističko-tehnički uslovi UTU za lokaciju C1 - k.p 571/14 K.O. Herceg Novi, Zapadno podgrađe Namjena parcela, odnosno lokacije - T1, mali (butik) hotel, rekonstrukcija postojećeg objekta/rušenje postojećeg objekta/izgradnja objekta
7.2.	Pravila parcelacije U skladu sa poglavljem 9.4.1. OPŠTA URBANISTIČKA I ARHITEKTONSKA PRAVILA ZA PROSTORNU ORGANIZACIJU, UREĐENJE I GRAĐENJE NASELJA definisano je sljedeće: “Za potrebe sprovođenja ovog planskog dokumenta, izmijenjena su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja 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 naslijeđenih planskih dokumenata, PPPNOPCG, odnosno, srodnih ili nadređenih dokumenata koji su u vezi sa ovim Planom. Svi pojmovi i pravila dati PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ovdje se podrazumijevaju i neće se posebno navoditi. S obzirom da se ovim planom predviđa direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana. Ovi urbanističko-tehnički uslovi i pravila, ujedno čine i osnovu – polazište za izradu budućih detaljnih razrada ovog plana. • <u>Uslovi za formiranje urbanističke parcele</u> Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, <u>na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela</u> ukoliko: 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, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata. Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistjerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.). Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira

	urbanistička parcela, ali i u zavisnosti od značaja objekta a, što se tiče oblikovanja - od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana. Za neizgrađene katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta). Za katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama na kojima se nalaze postojeći objekti, kao i za sve druge katastarske parcele sa postojećim objektima, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu). Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama U poglavlju 9.4.2 definisani su uslovi i pravila građenja na urbanističkoj parceli U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: Jedan osnovni objekat (izuzev za komplekse kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, poslovni ili stambeni kompleksi ili cjeline, kompleksi objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, ili ako je u pitanju postojeće stanje kojim su objekti na parceli funkcionalno ili vlasnički vezani.); Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Osnovni elementi urbanističke regulacije Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su: • Regulaciona linija; • Građevinska linija; • Vertikalni gabarit (visinska regulacija); • Nivelacija. Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja: Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela (ili katastarskih, ako urbanistička parcela nije formirana) se poklapaju sa regulacionom linijom. Ukoliko to nameće zatečeno stanje, gdje nisu definisani zaštitni pojasevi saobraćajnice, moguće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice, a u posebnim okolnostima i na drugi način. Saobraćajni koridori su definisani pravilima i grafički simboli saobraćajnica ne predstavljaju širinu koridora. Izuzetno, uz predlog brze saobraćajnice koridor je varijabilan i određen je grafički. • Građevinska linija 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. Ukoliko to „slika grada“ zahtijeva građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi. Podrazumjeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Zavisno od „slike grada“ mogu definisati sve tri navedene građevinske linije, a obavezno se prikazuje građevinska linija GL 1 grafički ili numerički ili integralno.

• Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

Ukoliko „slikom grada“ nije drugačije određeno, za novogradnju, minimalna udaljenost građevinske linije (G.L.1) od regulacione linije (R.L.) mora biti minimum 5,0m (izuzev ako je R.L. osovina saobraćajnice, kada je udaljenost minimum 9,0m). Predlaže se projektantu da, gdje god je to moguće, obezbijediti minimalno međusobno rastojanje građevinske i regulacione linije od 7,0 m;

Minimalna odstojanja u odnosu na granice susjednih urbanističkih parcela mora biti minimum 2,5 m (izuzev u okviru vrijednih urbanih ili ruralnih cijelina, ako se slijedi uobičajena ili postojeća izgrađenost u okviru istih). Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja, minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele može da iznosi 1,50 m ukoliko na susjednoj parceli nema, ili se ne planira 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.

Udaljenost od bočnih granica parcele može biti i manja od navedenih pravila ukoliko to vlasnici jedan drugom dozvole.

• Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću ili maksimalnom dozvoljenom visinom objekta a gdje je to moguće i jednim i drugim parametrom.

Prilikom interpolacije objekata, poželjno je propisati i dodatni parametar visinske regulacije – *visinu vijenca objekta* (opisno ili numerički).

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.

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

U strukturi etaža, podrum i suteran mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta. Unutar svake etaže može postojati galerija koja pripada toj etaži ako ne pokriva više od polovine površine etaže. Ako galerija pokriva više od polovine površine etaže, tretira se kao posebna etaža. „Mansarda“ je sinonim za potkrovlje kao stambeni prostor, a tavan je nestambeni prostor i ne računa se kao etaža. Gabarit podruma može izlaziti iznad kote uređenog terena uz glavnu fasadu do max 1,0 m.

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 određuje se prema postojećim susjednim objektima ili prema „slici grada“.

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

Objekti na terenu u nagibu:

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini. 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 (ako je planom iskazana).

• **Nivelacija**

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. Preporučuje se da se nivelacija u okviru uređenja terena vrši terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 3,00m, a preporučene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćajnica.

• **Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli**

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: **Indeks zauzetosti (I_z) i Indeks izgrađenosti (I_i)**, te **posebna ograničenja lokacije i ostali zadati uslovi** (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.).

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožava osunčanost susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Na nagnutim terenima, ako ne postoji objekat na gornjoj parceli, **objekat na donjoj parceli se projektuje u okviru površine građenja oivičene građevinskim linijama.**

Ako se, na parceli, iznad parcele na kojoj se projektuje objekat, nalazi postojeći objekat, onda odstojanje donjeg objekta mora biti toliko da 22. Decembra u podne, sjenka donjeg objekta ne pokriva prozore najniže stambene etaže gornjeg objekta, što se mora prikazati u idejnom rješenju i odobriti od strane glavnog gradskog arhitekta. Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda sa gornje strane.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

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

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18)

- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).

- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

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

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore”, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano:

"Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni."

8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda <u>Kontrola i smanjenje rizika</u> <u>Zaštita od poplava</u> zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektima. Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka. <u>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta</u>, nažalost, rješava se akutno. <u>Zaštita rizika od požara i eksplozija</u> obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja. Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja. 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.); Na rizik od požara primarni je uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature, itd.). <u>Mjere zaštite od požara</u> U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primijeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) - Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Zaštita od seizmičkog rizika

Seizmički hazard teritorije Crne Gore determinišu brojna autohtona seizmogeni žarišta, ali i veći broj uticajnih seizmogenih zona cijelog zapadnog dijela Balkana, posebno sa prostora jugoistočne Hrvatske, istočne Hercegovine.

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, na prostoru Opština Herceg-Novi spada u zonu, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni po (EMS981);

Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

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.

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.

Sve zone koje su na Karti seizmičke mikroneonizacije označene indeksom „N“ (zone nepovoljne za urbanizaciju) treba izbjegavati za izgradnju, s obzirom na dinamičku nestabilnost, kao i vrlo slabe karakteristike nosivosti tih dijelova 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) kao što je to navedeno u Tematskoj svesci 4 (Geološke, geotehničke, hidrološke, hidrogeološke i seizmičke karakteristike i ograničenja).

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.

Teritorija Opštine Herceg-Novi izložena je znatnom seizmičkom hazardu. Prostorni raspored materijalnih dobara i stanovništva, u okviru teritorije opštine, sasvim je suprotan distribuciji seizmičkog hazarda. Primorski dio sa svojim turističkim razvojem je najgušće naseljen, tu je ostvarena visoka

koncentracija stanovništva, industrijskih i drugih privrednih, društvenih i kulturnih aktivnosti. Stoga se može zaključiti da postojeća struktura organizacije uređenja i korišćenja prostora opštine utiče na povećanje seizmičkog rizika, bez obzira na specifičnu otpornost konkretnih objekata na seizmičke uticaje. Nasuprot ovome, izostala su sva studijska, terenska i laboratorijska istraživanja i ispitivanja, koja bi omogućila potpunije i svestranije definisanje seizmičkog rizika, na osnovu čega bi se stvorili uslovi za definisanje njegovog prihvatljivog nivoa a time i kontrola upravljanja istim.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone

Za višespratnice, objekte sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

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

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

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

U čvrstim karbonatnim stijenskim masama (krečnjaci, dolomiti, kompleksi krečnjaka i laporaca sa rožncima) nosivost terena praktično nije upitna, osim za specifične objekte sa ekstremno velikim opterećenjima. Tereni izgrađeni od ovih stijenskih masa su po pravilu stabilni, sa izuzetkom strmih odsjeka u zoni čela tektonskih navlaka, gdje, u slučaju radova, može doći do aktiviranja odrona. Nivoi podzemnih voda su najčešće duboki, osim u blizini erozionih baza (neposredna priobalna područja, zone uz površinske vodotoke i sl.). Pri dubokim zasjecanjima mora se obezbijediti stabilnost kosina, koja dominantno zavisi od orijentacije i karakteristika mehaničkih diskontinuiteta u stijenskoj masi. Rijetko se dešava, ali se ne može isključiti, pojava podzemnih karstnih šupljina, plitko ispod površine terena, što treba biti definisano prije početka gradnje, pogotovo kod objekata velikog specifičnog opterećenja, gdje bi moglo doći do proloma nadsloja iznad karstne šupljine.

U terenima koje izgrađuju flišni sedimentni kompleksi, ako nijesu prekriveni debljim kvartarnim nevezanim i poluvezanim naslagama, i ako nemaju debelu zonu površinske degradacije, uslovi građenja su slični kao i u čvrstim karbonatnim stijenama. Ako je zona površinske degradacije stijenskog masiva prisutna, uslovi iskopa temeljnih jama mogu biti znatno otežani, pa je, u nekim slučajevima, neophodna i zaštita njihovih kosina. Kosine trajnog karaktera (usjeci saobraćajnica i sl.) moraju se rješavati, svaki slučaj za sebe.

U terenima izgrađenim od poluvezanih, glinovitih naslaga (eluvijalne, deluvijalne i proluvijalne naslage) koje su najčešće deponovane preko fliša, uslovi građenja, u velikoj mjeri zavise od debljine tih naslaga. Ako im je debljina manja od 2 m one se najčešće i ne izdvajaju i ne prikazuju na karti, iz razloga što svaki problem koji bi se, zbog njihovog prisustva pojavio, može biti relativno lako eliminisan odgovarajućim tehničkim mjerama. Međutim, kada su veće debljine, u njima se često javljaju klizišta, problemi sa podzemnim vodama i dr. Može se reći, da su praktično sva klizišta, na teritoriji opštine, formirana u ovim naslagama.

	Kada su u pitanju nestabilni ili potencijalno nestabilni tereni, svaka gradnja je skopčana sa nizom ograničenja i obaveznim prilagođavanjem tehničkih rješenja uslovima stabilnosti terena. Ovo podrazumjeva da lokacija na kojoj se planira gradnja, mora prethodno biti detaljno istražena u geotehničkom smislu. To znači da, prije svega, mora biti pouzdano utvrđena stvarna ili potencijalna dubina klizanja, karakteristike materijala koji klizi i njegove podloge, te stanje podzemnih voda, uključujući, način njihovog prihranjivanja i mogućnost dreniranja. Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća Zaštita prostora na području PUP-a je bazirana na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničkotehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih. Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. Zaštita 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. 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. Zaštita od jakih vjetrova Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Klima Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišniji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥0.1 mm je 128 dana.

Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperatura kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi.

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

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

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

Vazduh

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

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

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

Zemljište

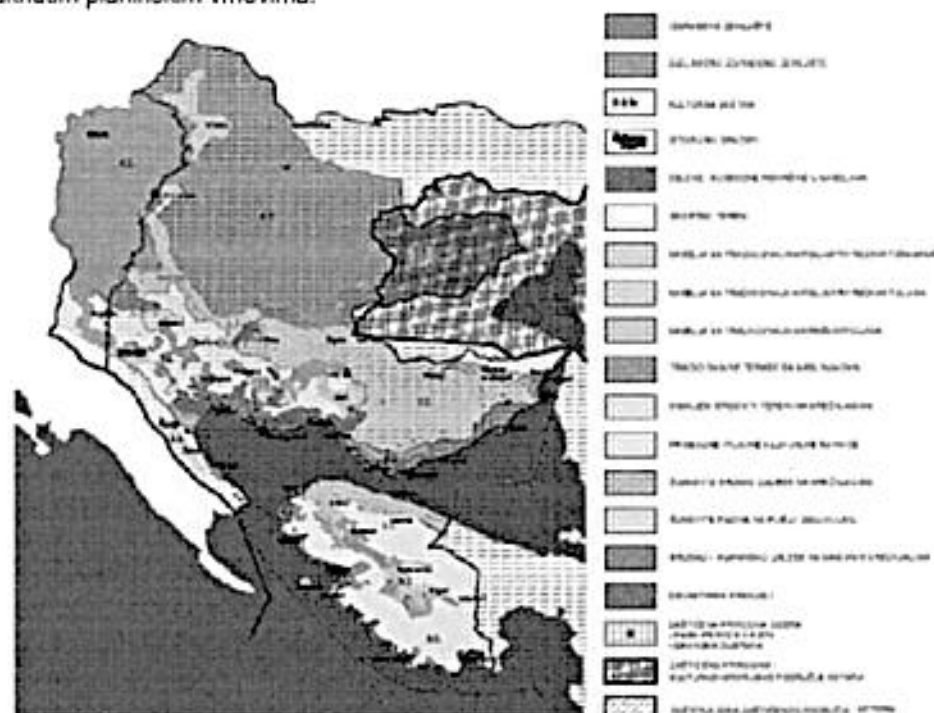
Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inspekcija vršio ispitivanja zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama.

Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i opasni otpad iz domaćinstava (baterije, sijalice, razna ulja, hemikalije i dr). S tim u vezi je i uočeno značajno povećanje Nikla i Hroma na lokaciji deponije na Dugunji.

	Nadzemne vode Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Na osnovu studije "Mapiranje predjela Crne Gore", prostor Opštine Herceg Novi se nalazi u zahvatu dva regiona: primorskog i kraškog. Ovi regioni se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou. Na regionalnom nivou, za područje Opštine Herceg Novi, značajni su za Primorski region - 1.1 predjeli hercegnovskog područja, 1.2 predjeli Bokotorskog zaliva i 1.3. predjeli područja Luštica, a za Kraški region - Planinski predjeli Orjena.  1.1. predjeli hercegnovskog područja 1.1.2. brdoviti predjeli Kožara i Žvinja 1.1.3. priobalni predjeli Herceg Novog 1.1.4. niži planinski predjeli hercegnovskog područja Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije, korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski i aktuelni uticaji, kreira karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele. Karakterizacija obuhvata identifikaciju područja različitog karaktera, njihovu klasifikaciju i kartiranje kao i opis njihovog karaktera. Fokus je na odgovoru šta jedno područje čini različitim od drugog. Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa opisom i identifikacijom ključnih karakteristika. - Područja karaktera predjela su jedinstvena geografska područja-predione cjeline koja imaju svoj individualni karakter i identitet. Kada se procjena predjela bavi područjima karaktera predjela ona daje realni duh, smisao identiteta i posebnosti prostora - Tipovi predjela se većinom baziraju na prirodnim karakteristikama i ponavljaju se u prostoru, npr. imaju sličnu geološku podlogu, topografiju, hidrologiju, vegetaciju i matricu naselja i sl. To

ne znači da su sva ova područja identična već da postoje zajedničke šeme koje se mogu uočiti i na karti i na terenu. Prisustvo većeg broja tipova ukazuje na veću raznovrsnost predjela.

Na području dva prediona regiona (Primorskog i Kraškog) u hercegovačkoj opštini prepoznaju se nekoliko tipova karaktera predjela koji izgrađuju područja karaktera predjela. Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju u manje više sličnoj formi i obliku su: **primorski grebeni i stjenovite obale, brdsko -planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, šumovite padine na flišu i deluvijumu, tradicionalne terase sa maslinjacima, priobalne i plavne aluvijalne ravnice, močvarno zemljište (močvare, solila, solana), plaže (pješčane, šljunkovite, betonske), ostrva (Mamula, Gospa), izgrađeno zemljište (gradska naselja, industrijske zone, skladišna i servisna područja), djelimično izgrađeno zemljište - semiurbana naselja (zbijenog i razbijenog tipa), naselja na tradicionalnim poljoprivrednim poljima, naselja sa tradicionalnim terasama i devastirana područja (kamenolomi, deponije), niži i viši planinski predjeli, kraška polja (Vrbanj, Kruševica, Ublj), izgrađeni predjeli (ruralna naselja) i visokoplaninski tip predjela sa istaknutim planinskim vrhovima.**



Slika 54: Tipologija predjela Opštine Herceg Novi

U okviru ovih tipova karaktera predjela kao predioni elementi uočavaju se **šume, livade i pašnjaci, ogoljeni krševiti tereni, poljoprivredna polja, maslinjaci na terasama, devastirana područja i sl.** Takođe u karti ranjivosti predjela, za navedenu lokaciju je konstatovana visoka ranjivost predjela.

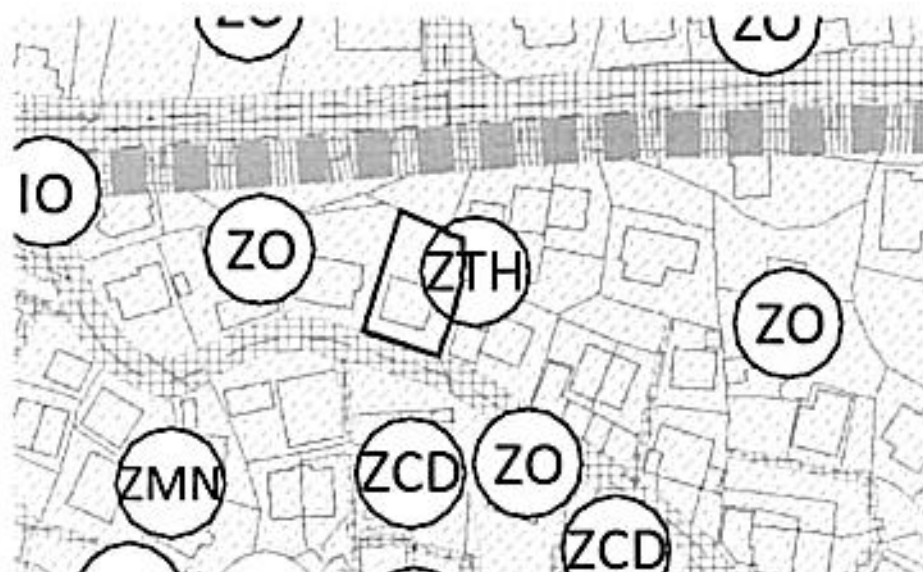
Cilj zaštite predjela jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog predjela, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i predionog diverziteta. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja, tj prirodno i kulturno nasljeđe. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Zaštita predjela treba da se bazira na :

- Očuvanju autohtonog predjela i zaštiti prirodne vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- Povezanosti prirodne i kulturne baštine
- Formiranje novih zaštićenih područja ne ugrožava razvojne mogućnosti Opštine, ali se ustanovljavaju odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.

- Sanaciji devastiranih područja, koji predstavljaju probleme u prostoru a mogu da potencijal za razvoj
- Mjere zaštite reljefa i vegetacije podrazumijevaju projektovanje, građenje i uređenje prostora skromnim i pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova.
- Racionalnom korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maskimalno očuvanje vrijednih predjela
- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenju negativnih uticaja urbanog razvoja na predjele, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

Prema grafičkom prilogu br.7 - Plan predjela



Za potrebe izrade ovog plana urađen je Plan predjela opštine Herceg Novi, ali i u okviru GUR-a Herceg Novi karta 08. Planirano stanje: Pejzažna srhitektura U skladu sa zakonskom regulativom Plan predjela je obavezni dio u primjeni PUP-a.

Minimalno 50% dijela parcele koje nije pokriveno objektom mora biti zelenilo, prema preporukama datim u planu. Izuzetak su zatečena postojeća stanja gdje to nije moguće provesti.

Ostali objekti uređenja terena:

Nastrešnice, pergole, otvorene šankove, fontane, druge i slične objekte, projektovati u okviru parternog uređenja terena, sa ciljem podizanja kvaliteta ambijentalnih vrijednosti mikrolokacije, a posebno turističke ponude. Materijalizaciju i oblikovanje ovih objekata prilagoditi novim tehnologijama u skladu sa tehničkim propisima, kao savremene interpretacije tradicionalnih formi. Ovi objekti ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

Parterno uređenje terena:

- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- **Za sve lokacije/urb.parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje.**

	- popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.); - ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona). - odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija); Opšti uslovi za uređenje parcele Potporni i ogradni zidovi: - teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata; - dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima; - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, ograde sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije; - Ograde parcela, na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Otvoreni bazeni: Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno istorijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. U okviru GUR-a Herceg Novi, u grafičkom prilogu 03 „Nepokretna kulturna baština na području GUR-a, prikazano je sljedeće:

**ZAŠTIĆENA NEPOKRETNA KULTURNA DOBRA:**

Kulturno-istorijske cjeline ili kompleksi:

- 13a. Bedemi (zidine) Starog grada u Herceg Novom (šifra-br. 0352)
13b. Urbana cjelina Stari grad u Herceg Novom (šifra-br. 1963)



14. Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom (šifra-br. 0537)
15. Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom (šifra-br. 0537)
16. Graditeljska cjelina /kompleks/ Samostan Sv. Antuna sa grobljem i ostacima Burovine
17. Graditeljska cjelina /kompleks/ Upravno-sakralni kompleks Topaljske komunitadi sa crkvama Sv. Vaznesenja Hristovog, Sv. Dorda, portom, istorijskim grobljem, upravnim objektima i školom (šifra-br. 0169, 0170)
18. Graditeljska cjelina /kompleks/ Manastir Savina (sa velikom i malom crkvom Sv. Uspenja Bogorodice, crkvom Sv. Save, Gornjom i Donjom portom, istorijskim grobljem, konacima i zemljišnim posjedom) (šifra-br. 0163)
19. Graditeljska cjelina Lazaret u Herceg Novom, Maljine (šifra-br. 0164)

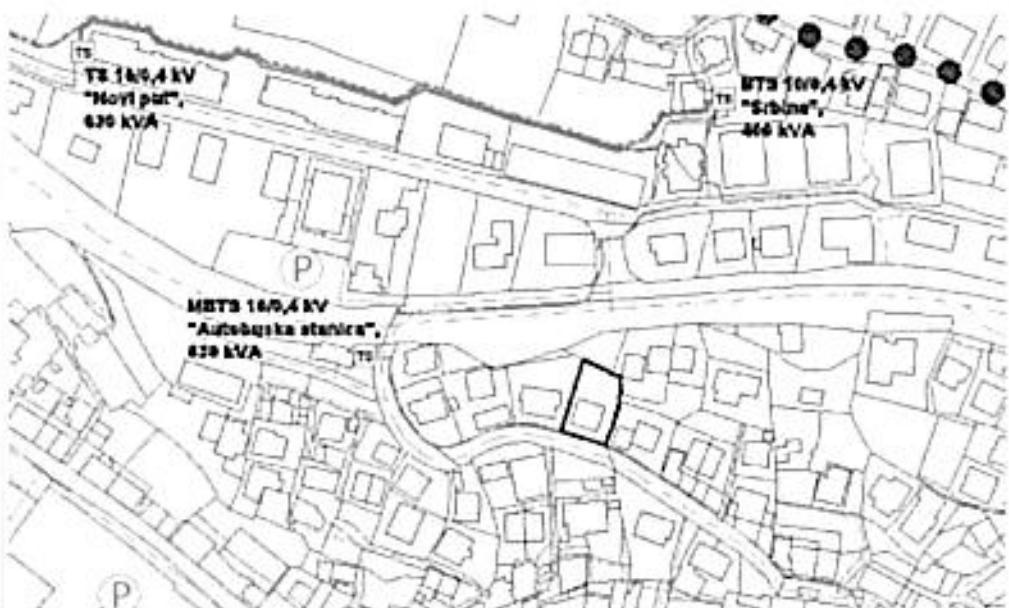
Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

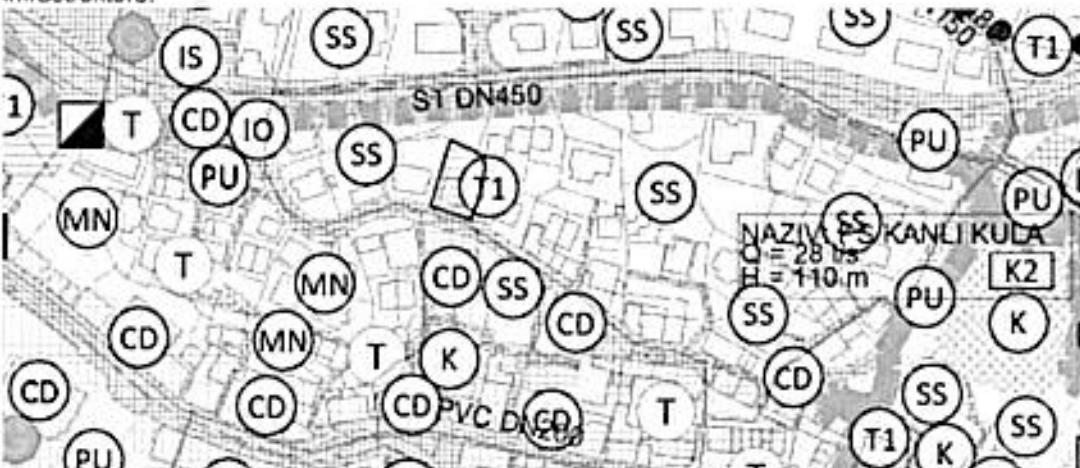
12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

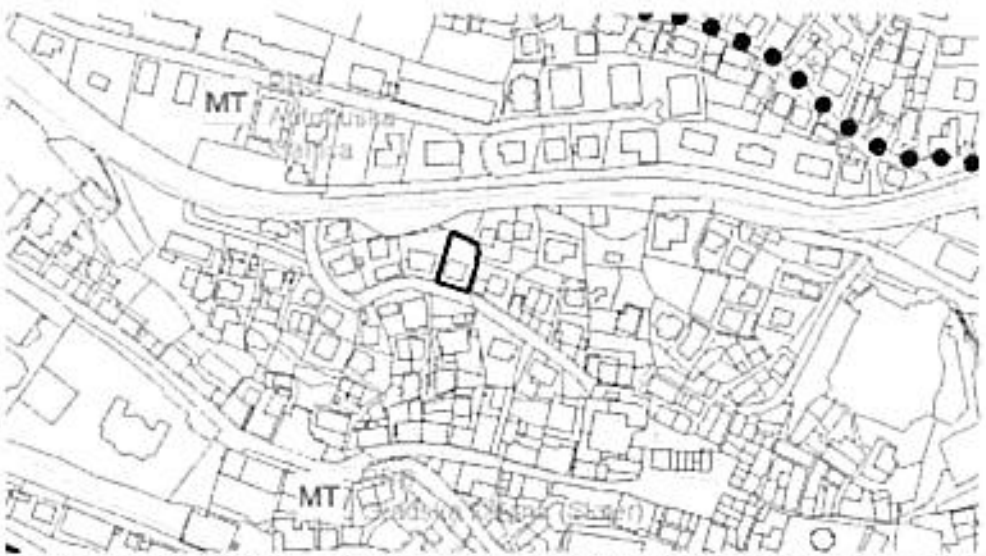
Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br.41/25).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s vatećim propisima o kretanju invalidnih lica.

	Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Pomoćni objekti tipa 1 koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za naplatu i sl.) grade se na urbanističkoj se prema opštinskoj Odluci.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu 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 ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV 

	Prema grafičkom prilogu br. 06 - Plan i mreža objekata elektrotehničke infrastrukture /GUR HN/
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.  Prema grafičkom prilogu br.07 – Plan mreža objekata hidrotehničke infrastrukture /GUR HN/ i prema uslovima nadležnog organa.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.  Prema grafičkom prilogu br.04 – Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost /GUR HN/ i prema uslovima nadležnog organa.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl 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 ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp 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  Prema grafičkom prilogu br.07 – Planirano stanje: Elektronska komunikaciona infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /

20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	KP 571/14, KO Herceg Novi
	Površina urbanističke parcele (m ²)	510m ²
	Indeks zauzetosti	0.5
	Indeks izgrađenosti	2.00
	Površina prizemlja (m ²)	/
	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	/
	Planirana spratnost objekata	/
	BGP djelatnosti (m ²)	/
	Namjena	turizam /D1 – T1/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Uslovi za parkiranje na lokacijama: Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga. Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirano je da se parkiranje rješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela/ lokacije prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Arhitektonsko oblikovanje objekta Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata: Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni – slici grada. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i drugačija arhitektonska rješenja uz prethodnu saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i, u slučaju važnih lokacija, putem konkursa. 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. U zaštićenim jezgrama mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti dužom stranom 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. Viđenice - 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. - spoljni zidovi: malterisani i bojeni, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). - Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; - Oprezna primjena lukova, pogotovo ravni luk i plitki segmentni luk; - spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja; - spoljna stolarija: preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima tamno zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije; - balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustara) - krovni pokrivač za kose krovove: kupa kanalice, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ; - istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta); - krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m; - oluci - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, betonski od betona sa bijelim cementom, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti: - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvijetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora.

	- Automatsko upravljanje osvjjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“, - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetske efikasnosti, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta i sl. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).				
	Prema navedenom predmetna lokacija je označena kao: LOKACIJE C: PRIOBALNA NASELJA I ZALEĐE, odnosno II DIO – USLOVI OBRADENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa Pojedinačni urbanističko-tehnički uslovi UTU za lokaciju C1 - k.p 571/14 K.O. Herceg Novi, Zapadno podgrađe				
	II DIO – USLOVI OBRADENI KROZ IZMJENE I DOPUNE PUPa Pojedinačni urbanističko-tehnički uslovi UTU za lokaciju C1 - k.p 571/14 K.O. Herceg Novi, Zapadno podgrađe <table border="1" data-bbox="375 1099 1476 1570"> <tr> <td data-bbox="375 1099 427 1160">1</td><td data-bbox="427 1099 1476 1160">Opšti podaci o kulturnom dobru</td></tr> <tr> <td data-bbox="375 1160 427 1570"></td><td data-bbox="427 1160 1476 1570"> Naziv kulturnog dobra: "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" sa izolovanim objektima na k.p. 571/14. KO Herceg Novi; Vrsta kulturnog dobra: arhitektonski objekt kao dio urbane cjeline Broj rješenja o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra: objekat na parceli 571/14 KO Herceg Novi, kao dio Kulturno-istorijske cjeline homogene grupe građevina istorijskog grada – "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" koje je Rješenjem br. 08-392/1, od 05.03.1984. godine uvedeno u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja. Mjesto, opština, lokacija: Herceg Novi Katastarska opština: Kotor, K.O. Herceg Novi, kat.parcela br. 571/14 </td></tr> </table>	1	Opšti podaci o kulturnom dobru		Naziv kulturnog dobra: "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" sa izolovanim objektima na k.p. 571/14. KO Herceg Novi; Vrsta kulturnog dobra: arhitektonski objekt kao dio urbane cjeline Broj rješenja o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra: objekat na parceli 571/14 KO Herceg Novi, kao dio Kulturno-istorijske cjeline homogene grupe građevina istorijskog grada – "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" koje je Rješenjem br. 08-392/1, od 05.03.1984. godine uvedeno u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja. Mjesto, opština, lokacija: Herceg Novi Katastarska opština: Kotor, K.O. Herceg Novi, kat.parcela br. 571/14
1	Opšti podaci o kulturnom dobru				
	Naziv kulturnog dobra: "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" sa izolovanim objektima na k.p. 571/14. KO Herceg Novi; Vrsta kulturnog dobra: arhitektonski objekt kao dio urbane cjeline Broj rješenja o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra: objekat na parceli 571/14 KO Herceg Novi, kao dio Kulturno-istorijske cjeline homogene grupe građevina istorijskog grada – "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" koje je Rješenjem br. 08-392/1, od 05.03.1984. godine uvedeno u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja. Mjesto, opština, lokacija: Herceg Novi Katastarska opština: Kotor, K.O. Herceg Novi, kat.parcela br. 571/14				

	2 Studija zaštite Starog grada u Herceg Novom - zaključci ekspertskog tima na čelu sa S. Vučenovićem U sklopu Studije zaštite Starog grada u Herceg Novom autora Svetislav Vučenovića koji predstavlja dokument sa stručnom ocjenom stanja i vrijednosti graditeljske cjeline Istarskog jezgra u Herceg Novom, sa univerzalnim zaključcima koji ne zastarjevaju, područje Zapadnog podgrađa nije obrađeno, ali se današnjom valorizacijom uočavaju sljedeće karakteristike: Arhitektonska valorizacija stanja fizičke strukture: • Zapušteno. Stilsko-hronološka pripadnost vidljivih dijelova arhitekture: • Arhitektura karakteristična za period 50ih godina XX vijeka. Valorizacija unutar urbanističkog sklopa Starog grada: • Pripada tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim vrtom, skromne ambijentalne vrijednosti, bez arhitektonske vrijednosti. Konstrukcije/materijali • fasadni zidovi od kamena, opeke, omalterisani Stanje očuvanosti: • zapušteno, manje pukotine na fasadi Opšta ocjena stanja objekta: • loše Predložena intervencija: • rekonstrukcija
--	--



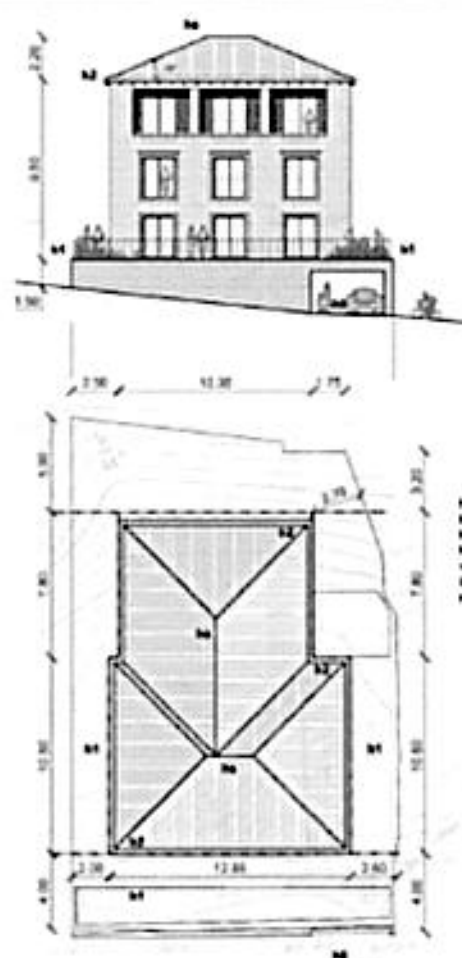
Objekat na parceli ko 571/14 KO Herceg Novi u današnjem stanju. Konstatuje se očuvani kameni zid u kiklopskom slogu koji defini regulacionu liniju sa sjeverne strane ulice, kao dio regulacije koja potiče iz perioda kraja 40ih godina XX vijeka, zatim neugledno stanje objekta i skromna arhitektonska vrijednost, kao i potpuna zapuštenost lokacije na domak istorijskog jezgra Herceg Novog.

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="363 136 427 241">4</td><td data-bbox="427 136 1477 241"> Uslovi obrade iz studije zaštite Zapadnog podgrađa u Herceg Novom (vidi 2) koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 571/14 KO Herceg Novi </td></tr> <tr> <td data-bbox="363 241 427 1261"></td><td data-bbox="427 241 1477 1261"> Situacija i specifičnosti - Regulaciona linija je podržana kamenim zidom kiklopskogsloga koji predstavlja dio cjelokupne sjeverne regulacije ulice; - Objekat je slobodnostojeći, sa još 3 objekta nastala u različitom vremenskom periodu formira ulični front koji čine ukupno 4 urbane vile sa građevinskim linijama udaljenim za 4 metra od regulacione; - Pripada tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim vrtom u prednjem dijelu; - Objekat ne zaklanja pogled sa magistrale na panoramu grada i ulaz u Bokotorski zaliv. Geneza, izvorni oblici, stilska pripadnost, hronologija - Sačuvano izvorno rješenje iz 50ih godina XX vijeka. - Ulična regulacija sa sjeverne strane definisana kamenim zidom od kiklopskog sloga potiče sa kraja 40ih godina XX vijeka. Stanje konstrukcije, materijali, instalacije - Zapušteno, uočljive pukotine na fasadi. Valorizacija i vrijednosti kulturno-istrijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta - Kameni kiklopski zid koji formira sjevernu regulaciju ulice posjeduje ambijentalnu vrijednost i dio je istorijske urbanističke postavke; - Tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim prednjim vrtom, sa građevinskom linijom udaljenom za 4m od regulacione; - Skromna ambijentalna vrijednost; - Bez arhitektonske vrijednosti. Negativne karakteristike - Zapušteno, i neugledno; Plan intervencija - Rekonstrukcija. Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera: - Sačuvati pripadnost objekta tipologiji slobodnostojećih urbanih vila sa građevinskom linijom za 4m udaljenom od regulacione; - Sačuvati vizure sa magistrale (kota 77,60) na panoramu grada, pogled na grasku luku i ulaz u Bokotorski zaliv; - Oblikovanje i materijalizaciju osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline Zapadnog podgrađa, i osnaži pripadnost identifikovanoj tipologiji urbanih vila. Dokumentacija: - Nije utvrđeno postojanje istorijske dokumentacije. </td></tr> <tr> <td data-bbox="363 1261 427 1585">5</td><td data-bbox="427 1261 1477 1585"> Stanje objekta danas, motiv intervencije Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove: - Zapušteno, dotrajalo, objekat nije obnovljen nakon zemljotresa iz 1979; Motiv intervencije: - Strategija ekonomskog razvoja – mali „butik“ hoteli u široj zoni istorijskog jezgra - Pojačavanje stepena urbaniteta u duhu ambijentalnih vrijednosti i tipologija Zapadnog podgrađa, - Koriguju se arhitektonski i materijalizacioni i konzervatorski nedostaci zatečenog stanja. </td></tr> </table>	4	Uslovi obrade iz studije zaštite Zapadnog podgrađa u Herceg Novom (vidi 2) koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 571/14 KO Herceg Novi		Situacija i specifičnosti - Regulaciona linija je podržana kamenim zidom kiklopskogsloga koji predstavlja dio cjelokupne sjeverne regulacije ulice; - Objekat je slobodnostojeći, sa još 3 objekta nastala u različitom vremenskom periodu formira ulični front koji čine ukupno 4 urbane vile sa građevinskim linijama udaljenim za 4 metra od regulacione; - Pripada tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim vrtom u prednjem dijelu; - Objekat ne zaklanja pogled sa magistrale na panoramu grada i ulaz u Bokotorski zaliv. Geneza, izvorni oblici, stilska pripadnost, hronologija - Sačuvano izvorno rješenje iz 50ih godina XX vijeka. - Ulična regulacija sa sjeverne strane definisana kamenim zidom od kiklopskog sloga potiče sa kraja 40ih godina XX vijeka. Stanje konstrukcije, materijali, instalacije - Zapušteno, uočljive pukotine na fasadi. Valorizacija i vrijednosti kulturno-istrijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta - Kameni kiklopski zid koji formira sjevernu regulaciju ulice posjeduje ambijentalnu vrijednost i dio je istorijske urbanističke postavke; - Tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim prednjim vrtom, sa građevinskom linijom udaljenom za 4m od regulacione; - Skromna ambijentalna vrijednost; - Bez arhitektonske vrijednosti. Negativne karakteristike - Zapušteno, i neugledno; Plan intervencija - Rekonstrukcija. Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera: - Sačuvati pripadnost objekta tipologiji slobodnostojećih urbanih vila sa građevinskom linijom za 4m udaljenom od regulacione; - Sačuvati vizure sa magistrale (kota 77,60) na panoramu grada, pogled na grasku luku i ulaz u Bokotorski zaliv; - Oblikovanje i materijalizaciju osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline Zapadnog podgrađa, i osnaži pripadnost identifikovanoj tipologiji urbanih vila. Dokumentacija: - Nije utvrđeno postojanje istorijske dokumentacije.	5	Stanje objekta danas, motiv intervencije Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove: - Zapušteno, dotrajalo, objekat nije obnovljen nakon zemljotresa iz 1979; Motiv intervencije: - Strategija ekonomskog razvoja – mali „butik“ hoteli u široj zoni istorijskog jezgra - Pojačavanje stepena urbaniteta u duhu ambijentalnih vrijednosti i tipologija Zapadnog podgrađa, - Koriguju se arhitektonski i materijalizacioni i konzervatorski nedostaci zatečenog stanja.
4	Uslovi obrade iz studije zaštite Zapadnog podgrađa u Herceg Novom (vidi 2) koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 571/14 KO Herceg Novi						
	Situacija i specifičnosti - Regulaciona linija je podržana kamenim zidom kiklopskogsloga koji predstavlja dio cjelokupne sjeverne regulacije ulice; - Objekat je slobodnostojeći, sa još 3 objekta nastala u različitom vremenskom periodu formira ulični front koji čine ukupno 4 urbane vile sa građevinskim linijama udaljenim za 4 metra od regulacione; - Pripada tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim vrtom u prednjem dijelu; - Objekat ne zaklanja pogled sa magistrale na panoramu grada i ulaz u Bokotorski zaliv. Geneza, izvorni oblici, stilska pripadnost, hronologija - Sačuvano izvorno rješenje iz 50ih godina XX vijeka. - Ulična regulacija sa sjeverne strane definisana kamenim zidom od kiklopskog sloga potiče sa kraja 40ih godina XX vijeka. Stanje konstrukcije, materijali, instalacije - Zapušteno, uočljive pukotine na fasadi. Valorizacija i vrijednosti kulturno-istrijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta - Kameni kiklopski zid koji formira sjevernu regulaciju ulice posjeduje ambijentalnu vrijednost i dio je istorijske urbanističke postavke; - Tipologija slobodnostojećih gradskih vila sa malim prednjim vrtom, sa građevinskom linijom udaljenom za 4m od regulacione; - Skromna ambijentalna vrijednost; - Bez arhitektonske vrijednosti. Negativne karakteristike - Zapušteno, i neugledno; Plan intervencija - Rekonstrukcija. Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera: - Sačuvati pripadnost objekta tipologiji slobodnostojećih urbanih vila sa građevinskom linijom za 4m udaljenom od regulacione; - Sačuvati vizure sa magistrale (kota 77,60) na panoramu grada, pogled na grasku luku i ulaz u Bokotorski zaliv; - Oblikovanje i materijalizaciju osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline Zapadnog podgrađa, i osnaži pripadnost identifikovanoj tipologiji urbanih vila. Dokumentacija: - Nije utvrđeno postojanje istorijske dokumentacije.						
5	Stanje objekta danas, motiv intervencije Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove: - Zapušteno, dotrajalo, objekat nije obnovljen nakon zemljotresa iz 1979; Motiv intervencije: - Strategija ekonomskog razvoja – mali „butik“ hoteli u široj zoni istorijskog jezgra - Pojačavanje stepena urbaniteta u duhu ambijentalnih vrijednosti i tipologija Zapadnog podgrađa, - Koriguju se arhitektonski i materijalizacioni i konzervatorski nedostaci zatečenog stanja.						

6	Osnov <u>intervencije</u> zasnovan na odredbama „Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi“ koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 571/14 KO Herceg Novi
	<u>7.2.2. Posebne preporuke za istorijske gradove i naselja u zaštićenoj okolini zvijetske baštine</u> <u>OPŠTE PREPORUKE III - istorijski gradovi</u> - Nova gradnja se posmatra kao urbana sanacija istorijskog grada, pod uslovom da se na taj način unaprijedi stanje integriteta istorijskog grada i njegovih postojećih vrijednosti, potom osnaže njegove jasno uočljive ili posustale osobenosti, te ostvari kontinuitet razvoja istorijske cjeline kroz vremenski period kome mi pripadamo ali na ambijentalno prihvatljiv način uvažavajući vrijednost cjeline. - Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvidi preoblikovanje i u krajnjoj liniji uklanjanje objekata koji devastiraju integritet kulturnog dobra i ostvaruju izrazito negativni vizuelni uticaj na baštinu. - Ohrabruju se intervencije koje osnažuju opisano svojstvo i vrijednost ovog kulturnog dobra i otklanjaju navedene ključne nedostatke; <u>POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom</u> - Prilikom planiranja očuvati vizure na Stari grad i Zapadno podgrađe sa kopna i mora; - Prilikom planiranja gradnje uvažiti i očuvati vizure ka starom gradu i moru sa karakterističnim naizmjeničnim prodorima sa južne strane Njegoševe ulice i direktnijoj neprekinutoj vizuri sa južne strane Jadranske magistrale; - Svaka planirana intervencija i nova gradnja treba biti pažljivo analizirana, uz očuvanje i afirmaciju integriteta i vizuelne čitljivosti zapadnog pročelja Starog grada što se prvenstveno odnosi na ograničenja za potencijalnu izgradnju u širim zonama oko vidikovaca i saobraćajnih (kolskih i pješačkih) pravaca sa kojih se pruža pogled ka Starom gradu (pojas južno od Jadranske magistrale, Autobuska stanica, Škver); - Svaka planirana intervencija i eventualna nova gradnja mora osnažiti i afirmisati vrijednosti ove zone; - Očuvati i osnažiti prezentaciju izvornih karakteristika, homogenosti strukture i urbanog sklada graditeljskih cjelina i ostvariti njihovo harmonično objedinjavanje (zona istorijske Njegoševe ulice sa zonom ka autobuskoj preko stepeništa kod bifea Beograd, zonom Škvera, zonom samostana Sv. Antuna i starog Lazareta, zonom ka graditeljskoj cjeline Stare Srbije);
7	Namjena parcele odnosno lokacije
	T1, mali (butik) hotel, rekonstrukcija postojećeg objekta/rušenje postojećeg objekta/izgradnja objekta
8	Pravila parcelacije
	Postojeća, lokacija se sastoji od k.p. 571/14. KO Herceg Novi
9	Građevinska i regulaciona linija
	Postojeća, u svemu prema priloženoj skici
10	Uslovi za priključenje na infrastrukturu
	Prema uslovima javnih preduzeća

11	Uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu
12	Potreba izrade urbanističkog projekta
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta
13	Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota
	Objekat se sastoji od prizemlja sprata i tavana P+1. Planirana spratnost je (Po)+5+P+2 uz korišćenje prostora iza potpornog zida od kamena u kiklopskom slogu za potrebe formiranja suterenske etaže čuvajući postojeću kotu prizemlja na današnjem nivou (kota 63,00). U svemu prema priloženoj skici. • Kota ulaza u objekat u nivou ulice A.K. 60,00m (suteran/podrum/garaža); • Kota prizemlja (postojeća) A.K. 63,00m; • Kota maksimalne visine krovnog vijenca A.K. 72,50m • Kota maksimalne visine sjemena četvorovodnog krova A.K. 74,50m • Postojeća kota magistrale u zaleđini objekta 77,60m • Nagib krovnih ravni 22-24 stepena
14	Maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)
	• Max. Iz= 0,5 (max. horizontalni gabarit nadzemnih etaža 220m², izimajući podzemne etaže); • Max. Iiz slijedi iz propisanog horizontalnog gabarita i propisane spratnosti; • Max. BRGP objekta: slijedi iz propisanog horizontalnog gabarita i propisane spratnosti; • Max. 13 smještajnih jedinica, cca 30 ležajeva.
15	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture
	• Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti Zapadnog podgrađa kroz afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala; • Sačuvati kameni zid u kiklopskom slogu na regulacionoj liniji u maksimalnoj mjeri; • Planirani volumen u konceptijskom smislu predstavlja evoluciju istorijske primarne forme dogradnjom aneksa u zaleđu koji mora biti uži od primarnog objekta, regulacije u priloženoj skici; • Novoprojektovanim rješenjem ostvariti konzervatorski prihvatljiviji tretman odnosa visinskih regulacija koje ne smiju da poremete vizure na Stari grad, gradsku luku i ulaz u Bokotorski zaliv sa kote magistrale (77,60m); • Kota prizemlja mora ostati postojeća (63,00m); • Krov mora biti četvorovodni (složeni), nagiba krovnih ravni 22-24 stepena; • Ukupne površine otvora na glavnoj i bočnim fasadama primarnog dijela objekta u odnosu na zidani dio fasadnih površina u navedenoj zoni moraju biti u klasičnom proporcionskom odnosu; • Primarni dio objekta zajedno sa otvorima mora biti materijalizovan u kamenu koji po boji i tehnici obrade odgovara ambijentalnim vrijednostima Zapadnog podgrađa; • Isključuje se upotreba konzolnih balkona na bilo kojoj od strana objekta.

16	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Min 7 PM (min 1PM na 2 smještajne jedinice)
17	Posebni uslovi za datu lokaciju - Lokacija se nalazi u okviru kulturno-istorijske cjeline – istorijski grad "Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom" - Neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. - Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova predati na saglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara
18	Situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta  1) Situacija (Geoport) sa objektom na k.p. 571/14 u O. Herceg Novi sa granicom parcele, regulacijama G1, h0, h1, h2, h3,



H6, A.K. 60,96 kuta ulaza u objekt i garazu
 H1, A.K. 61,96 kuta platoa, kuta prizemlja
 H2, A.K. 72,96 kuta maksimalna visina krovnog vijenca
 H3, A.K. 74,96 kuta objema - ukupnog krovnog vijenca
 H4, A.K. 77,96 kuta maksimalna visina objekta
 H5, A.K. 79,96 kuta maksimalna visina objekta

2) Prikaz situacije sa krovim i glavnom uličnom izgleda objekta na k.p. 571/14 KO Herceg Novi sa konceptom arhitektonskih elemenata i materijalizacije



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Prejeto				
30.12.2025.				
Opština	Broj	Redni broj	Prilog	Područje
06-333/25	10860/7			

Broj: UP/I-05-1257/2025-3

25.12.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-10860/6 od 10.11.2025. godine, dostavljenog 12.11.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-1257/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta-namjene turizam, na katastarskoj parceli: 571/14 katastarska opština Herceg Novi, na izdvojenoj lokaciji, Zapadno podgrađe, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2, sve KO Topla, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za građenje novog objekta-namjene turizam, na k.p. 571/14 KO Herceg Novi, na izdvojenoj lokaciji, Zapadno podgrađe, koja se sastoji od dijela k.p. 2093/1 i k.p. 2101/2, sve KO Topla, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi

I

1. Prije izrade projektne dokumentacije sprovesti precizno tehničko i fotografsko snimanje predmetne lokacije, terensko i arhivsko istraživanje, o izvornom izgledu objekta škole koja se nalazila na predmetnoj lokaciji. Za potrebe stilsko – hronološke analize neophodno studijsko istraživanje zatečenih, urbanističkih, arhitektonskih, kulturnih, istorijskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije sa okruženjem;
2. Arhitektonski izraz planiranog objekta zasnovati na minimalističkom stilu bez ekspresivnih formi uz afirmaciju tradicionalne tipologije, oblika i materijala;
3. Sačuvati kameni zid u kiklopskom slogu na regulacionoj liniji u maksimalnoj mjeri;
4. Sačuvati vizure na Stari grad, gradsku luku i ulaz u Bokokotorski zaliv sa kote magistrale;
5. Kota prizemlja mora ostati postojeća;
6. Krov mora biti četvorovodni (složeni), nagiba krovnih ravni 22-24 stepena;
7. Ukupne površine otvora na glavnoj i bočnim fasadama primarnog dijela objekta u odnosu na zidani dio fasadnih površina u navedenoj zoni moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu;
8. Primarni dio objekta zajedno sa otvorima mora biti materijalizovan u kamenu koji po boji i tehnici obrade odgovara ambijentalnim vrijednostima Zapadnog podgrađa;
9. Isključuje se upotreba konzolnih balkona na bilo kojoj od strana objekta;
10. Maksimalno očuvati topografiju terena, a na slobodnim djelovima lokacije formirati koncentracije visokog rastinja.

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-10860/6 od 10.11.2025. godine, dostavljenog 12.11.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-1257/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta-namjene turizam, na katastarskoj parceli: 571/14 katastarska opština Herceg Novi, na izdvojenoj lokaciji, Zapadno podgrađe, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2, sve KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u zapadnom dijelu kulturno-istorijske cjeline "Urbana cjelina Zapadno i Istočno podgrađe u Herceg Novom";
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, Zasnovan na odredbama „Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi“ za predmetnu lokaciju na k.p. 571/14 KO Herceg Novi važe sljedeće mjere:

OPŠTE PREPORUKE III - istorijski gradovi

- Nova gradnja se posmatra kao urbana sanacija istorijskog grada, pod uslovom da se na taj način unaprijedi stanje integriteta istorijskog grada i njegovih postojećih vrijednosti, potom osnaže njegove jasno uočljive ili posustale osobenosti, te ostvari kontinuitet razvoja istorijske cjeline kroz vremenski period kome mi pripadamo ali na ambijentalno prihvatljiv način uvažavajući vrijednost cjeline.
- Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvidi preoblikovanje i u krajnjoj liniji uklanjanje objekata koji devastiraju integritet kulturnog dobra i ostvaruju izrazito negativni vizuelni uticaj na baštinu.
- Ohrabruju se intervencije koje osnažuju opisano svojstvo i vrijednost ovog kulturnog dobra i otklanjaju navedene ključne nedostatke;

POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Zapadno podgrađe u Herceg Novom

- Prilikom planiranja očuvati vizure na Stari grad i Zapadno podgrađe sa kopna i mora;
- Prilikom planiranja gradnje uvažiti i očuvati vizure ka starom gradu i moru sa karakterističnim naizmjeničnim prodorima sa južne strane Njegoševe ulice i direktnoj neprekinutoj vizuri sa južne strane Jadranske magistrale;
- Svaka planirana intervencija i nova gradnja treba biti pažljivo analizirana, uz očuvanje i afirmaciju integriteta i vizuelne čitljivosti zapadnog pročelja Starog grada što se prvenstveno odnosi na ograničenja za potencijalnu izgradnju u širim zonama oko vidikovaca i saobraćajnih (kolskih i pješačkih) pravaca sa kojih se pruža pogled ka Starom gradu (pojas južno od Jadranske magistrale, Autobuska stanica, Škver);
- Svaka planirana intervencija i eventualna nova gradnja mora osnažiti i afirmisati vrijednosti ove zone;

- Očuvati i osnažiti prezentaciju izvornih karakteristika, homogenosti strukture i urbanog sklađa graditeljskih cjelina i ostvariti njihovo harmonično objedinjavanje (zona istorijske Njegoševe ulice sa zonom ka autobuskoj preko stepeništa kod bifea Beograd, zonom Škvera, zonom samostana Sv. Antuna i starog Lazareta, zonom ka graditeljskoj cjeline Stare Srbije);

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio kulturno-istorijske cjeline "Urbana cjelina Zapadno i Istočno podgrađe u Herceg Novom", tehničku dokumentaciju za građenje novog objekta-namjene turizam, na katastarskoj parceli: 571/14 katastarska opština Herceg Novi, na izdvojenoj lokaciji, Zapadno podgrađe, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2, sve KO Topla, u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Obradili:
Sofija Hajrizaj, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

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

Број : 02-13-341-Up I-660/ 25
За: Министарство просторног планирања,
urbanizma i државне имовине
Подгорика

Писарница Министарство просторног планирања,
urbanizma i државне имовине

8.12.2025.

Примљено: 12. 12. 2025.				
Орг. јед.	Датум пријема	Редни број	Прилог	Вриједност
06-337	12.12.2025.	10860	6	

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, urbanizma i државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања urbanističko-tehничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта на kat.parc. 571/14 K.O. Herceg Novi, у захвату измјена и допуна PUP-a општине Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 76/25), на основу члана 143 став 2 Закона о уређењу простора („Sl. list CG“ br. 19/25), а у вези са чланом 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта намјене површина насеља- turizam на локацији C1 коју чини kat.parc. 571/14 K.O. Herceg Novi у захвату измјена и допуна PUP-a општине Herceg Novi („Sl. list CG – општински propisi“ 76/25)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1.Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 571/14 K.O. Herceg Novi, čini opštinski put- gradska Ulica X hercegovačke brigade, zemljište označeno kao kat.parc. 571/3 K.O. Herceg Novi. Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa navedene gradske ulice.

1.2.Planirano stanje

Lokacija označena kao C1, koju čini kat.parc. 571/14 K.O. Herceg Novi, koja je istovremeno i urbanistička parcela nalazi se u захвату измјена и допуна PUP-a општине Herceg Novi, definisana namjena површина насеља- turizam.

Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je sa opštinskog puta- Ulica X hercegovačke brigade, zemljište označeno kao kat.parc. 571/3 K.O. Herceg Novi.

- **Pravila regulacije**

Međusobna udaljenost građevinske linije (G.L.) od regulacione linije (R. L.)koja predstavlja sjevernu ivicu kanala za regulaciju površinskih voda je 4 m.

Pravila nivelacije

-Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjeđenje efikasnog odvodjenja atmosferskih voda. Kota ulaza u objekat u nivou ulice je A.K. 60 mnv(suteren/podrum/garaža)

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

Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije, u vidu parkiranja na otvorenom i/ili u garaži osnovnog objekta, a sve u skladu sa opštim uslovima ovog plana: min 7 PM (1 PM na 2 smještajne jedinice).

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

- 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.građ.

Tatjana Vuković

SEKRETAR



Vasilije Seferović dipl. ing. građ.

Vasilije Seferović

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

ViK Broj: 02-3984/25

Datum: 05.12.2025.

urbanizma i državne imovine

11. 12. 2025

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,

URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

Podnosilac zahtjeva: BARIŽON PREDRAG

Jed.	Int. kat. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	10860	15	

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3984/25 od 12.11.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta – namjene turizam na katastarskoj parceli broj 571/14 k.o. Herceg Novi, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-10860/2 od 10.11.2025.god., konstatuje se:

- ❖ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa DCI cjevovoda DN 80 mm;
- ❖ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ❖ Na početku parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti horizontalni vodomjeri: centralni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ❖ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC DN 200 mm;
- ❖ Na svakoj horizontalnoj ili vertikalnoj promjeni pravca, kao i na maksimalnom horizontalnom rastojanju od 25 m, predvidjeti reviziono okno sa ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ❖ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama u zavisnosti od prečnika cjevovoda i konfiguracije terena;
- ❖ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena, sa orijentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

Ukoliko na terenu postoji stari priključak investitor je dužan da locira isti i stavi van funkcije. Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

VD Izvršni direktor

Zoran Bijelić

5/3/24 5/26/22
K.O. HERGENROT

94/1/16

14/12/25

rules

573/21

V

573/113

01565

573/38

01/15/15

MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU VODOVODNU MREŽU

17.5

571/9

Turistički savez
Herceg Novi

10

0879

572

SITUACIJA TERENA

**MJESTO PRIKLJUČENJA
NA GRADSKU KANALIZACIONU MREŽU**

10 Hercegovacke brigade

05.12.2025.



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3575/1

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20-11-2025				
Org. jed.	Arg. kas. zbir.	Rečenica	Prilog	Vrijednost
06-333/25-10860/2				
Podgorica, 19.11.2025.godine				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3575/1 od 12.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10860/2 od 10.11.2025 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta – namjene turizam na katastarskoj parceli: 571/14 katastarska opština KO Herceg Novi, opština Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune (PUP- HN) („Sl. List Crne Gore” – br. 076/25), opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Barižon Predragu, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PJ Herceg Novi
Broj 919-109-1262/2025/1
Herceg Novi, 20.11.2025 god.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prejeto: 02.12.2025				
Dug. jed.	Jed. k.az. s'iz.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	25	10860/4		

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade br.19
81000 Podgorica, Crna Gora

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 06-333/25-10860/2, dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarsku parcelu 571/14 K.O.Herceg Novi.

Obradio:
Pavle Vico ing geod.



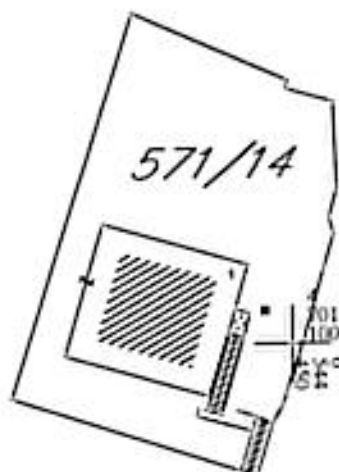
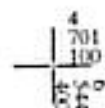
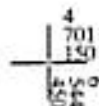
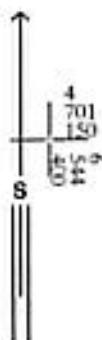
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1262/2025/1
Datum: 20.11.2025.



Katastarska opština: HERCEG-NOVI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 571/14

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-18355/2025

Datum: 20.11.2025

KO: HERCEG-NOVI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 288 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
571	14					Dvorište KUPOVINA		255	0.00
571	14	1				Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA		255	0.00
								510	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2503956245019	BARIŽON RADIVOJ DANICA PARTIZANSKI PUT 7 HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina
571	14	1	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA	0	P 255
					Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					1/1 BARIŽON RADIVOJ DANICA PARTIZANSKI PUT 7 HERCEG NOVI

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Nacelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica