



Број: 06-333/25-11222/10

Подгорица, 15.05.2026.године

МИНИСТАРСТВО ПРОСВЈЕТЕ, НАУКЕ И ИНОВАЦИЈА

ПОДГОРИЦА

Достављају се урбанистичко-технички услови број 06-333/25-11222/10 од 15.05.2026.године, за израду техничке документације за изградњу/реконструкцију објекта основне школе на катастарској парцели 192 КО Топла, **Локација Д4**, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови („Службени лист Црне Горе“, бр. 76/25), у Херцег Новом.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Достављено:

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

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала:

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

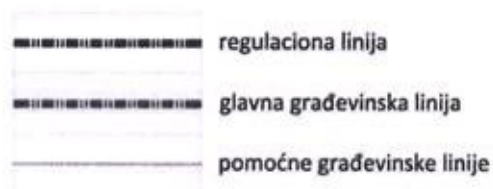
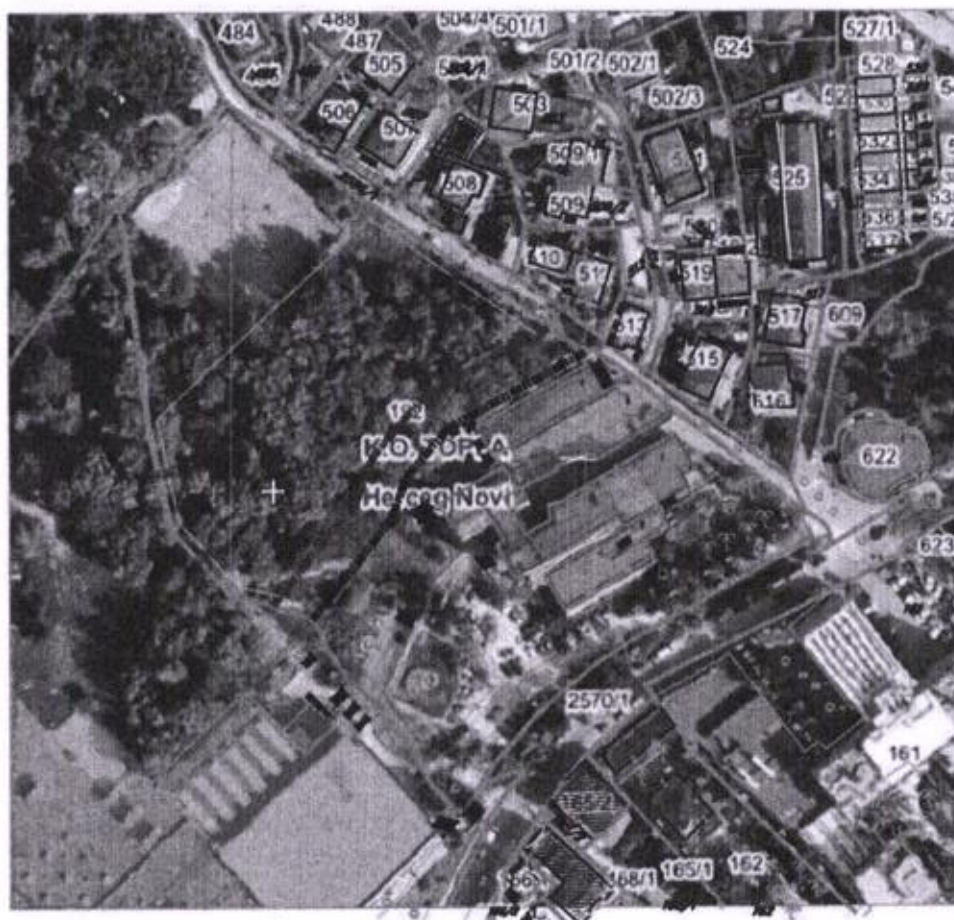
Обрадила:

Милица Ђурић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-11222/10 Podgorica, 15.05.2026.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija iz Podgorice , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju/ rekonstrukciju objekta osnovne škole na katastarskoj parceli 192 KO Topla, Lokacija D4 , u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Ministarstvo prosvjete, nauke i inovacija iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Plan Objekat nekadašnjeg dječijeg odjeljenja Instituta biće adaptacijom u zgradu osnovne škole. Objekat dječijeg odjeljenja Instituta je potencijalni zaštićeni objekat graditeljske kulturne baštine, te se nove graditeljske intervencije u smislu dogradnje objekta ili izgradnje depadansa na lokaciji, mogu izvesti isključivo na osnovu konzervatorskih uslova izdatih od strane nadležne institucije. Uređenje ove planske jedinice sprovodiće se kroz direktnu primjenu GUR-a Igalo prema smjernicama datim ovim planom, kroz izradu arhitektonsko-urbanističkih idejnih rješenja na osnovu UTU za direktnu primjenu plana. Katastarska evidencija Uprave za nekretnine: Prema listu nepokretnosti 443 – prepis, br. 109-919-17553/2025 od 03.11.2025.godine, na katastarskoj parceli 192 KO Topla, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - Br. Zgrade 1, stambeno-poslovna zgrada, površine 781 m2, prizemna zgrada;	

	- Br. Zgrade 2, stambeno-poslovna zgrada, površine 316 m², prizemna zgrada; - Br. Zgrade 3, stambeno-poslovna zgrada, površine 524 m², prizemna zgrada; - Br. Zgrade 4, stambeno-poslovna zgrada, površine 276 m², prizemna zgrada; - Dvorište, površine 13.946 m².
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	LOKACIJA D4 : Urbanističko-tehnički uslovi za lokaciju osnovne škole u Igalu Na katastarskoj parceli 192 KO Topla, Lokacija D4, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, planirana je rekonstrukcija postojećeg objekta i izgradnja novog objekta sa toplom vezom. Osnovna namjena lokacije: Površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS) i dozvoljene – kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture , te površine za pejzažno uređenje). Objekat nekadašnjeg dječijeg odjeljenja Instituta biće adaptacijom u zgradu osnovne škole. Predviđa se rekonstrukcija postojećeg objekta i izgradnja novog objekta sa toplom vezom.
7.2.	Pravila parcelacije
	LOKACIJA D4 Postojeća katastarska parcela 192 KO Topla je ujedno i urbanistička parcela. Površina lokacije D4 (kat./urbanistička parcela 192 KO Topla) je 15.843 m².



situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta

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

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 saobraćajnica, moguće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice, a u posebnim okolnostima i na drugi način.

Građevinska i regulaciona linija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom parcele

Međusobna udaljenost građevinske linije (G.L.) od regulacione linije (R. L.) je 5 m

Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističkih parcela za objekte obrazovanja u okviru formirane UP je 3m.

Spratnost objekata

Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota Najviše tri nadzemne etaže (P+2 ili Su+P+1) sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže.

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

Ukupna BRGP (bruto razvijena građevinska površina) objekta se obračunava sa cca 7,8-8,6 m²/učeniku, a neto površina objekta od cca 6-7,2 m²/učeniku, odnosno u skladu sa važećim standardima i normativima za izgradnju ove vrste objekata. Kroz Idejno rješenje potrebno je razriješiti broj i kapacitet planiranih objekata, njihovu dispoziciju i orijentaciju, interni kolski saobraćaj, pješački i mirujući saobraćaj, dispoziciju eventualnih pomoćnih objekata, pejzažno uređenje i uređenje partera i ostalih slobodnih površina, te dati parcelaciju u cilju postizanja višeg nivoa kvaliteta ovog prostora.

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).

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

	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.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA Kontrola i smanjenje rizika Zaštita od poplava zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektivama. Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka. Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno. Zaštita rizika od požara i eksplozija 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. 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. Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

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

Zaštita od jakih vjetrova

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

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

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

- Mišljenje br. 13-UP1-236/25-23277/2 od 31.10.2025.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.

Shodno odredbama Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.051/26), 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. Klima Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišnji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana. Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi. Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova. Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Vazduh Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo

domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste.

Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz 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 ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i

	planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3459/2 od 04.11.2025.godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 07 - Pejzažna arhitektura. Zelenilo objekata obrazovanja Pored postojećeg vrtića na Igalu planira se izgradnja škole. Po normativima veličina školskog dvorišta van centra grada treba da bude 25 m djetetu, uzevši u obzir samo jednu smjenu. Za predškolske ustanove normativ je 15 m djetetu. Izbor biljnih vrsta treba da bude usklađen sa namjenom te se posebna pažnja mora obratiti na upotrebu otrovnih ili bodljikavih biljnih vrsta. Procenat učešća autohtonih biljnih vrsta treba da bude 70%:30% u odnosu na alohtone, egzotične biljne vrste.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno istorijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. • Predmetni objekat nalazi se na listi potencijalnih kulturnih dobara i djelo je renomiranog jugoslovenskog arhitekta Nikole Dobrovića, koje se među referentnom stručna javnosti i akademske sfere kotira kao jedno od najuspješnijih Dobrovićevih djela, te je shodno tome svaku aktivnost potrebno sprovesti uz prethodno sprovedenu valorizaciju u saradnji sa UZKD. • Svaku eventualnu novu gradnju na parceli osmisliti veoma pažljivo uz uvažavanje postulate i sistema vrijednosti kojima je Dobrović stremio. • Neophodno je pribaviti konzervatorske ulove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. • Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je konsultovanje literature posvećene Dobrovićevom stvaralaštvu. • Angažovani projektant mora imati reference iz oblasti obnove graditeljske baštine i pozitivne rezultate arhitektonske konkursne prakse budući da je od izuzetnog značaja definisanje kvalitetnog i reprezentativnog arhitektonskog rješenja.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe 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.

Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno historijskog 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.

Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 6. *Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža – zatečeno stanje* predmetna lokacija je u okviru namjena : **očuvan prirodni pejzaž i savremena izgradnja izgradnja** (nastala tokom XX I XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom).

Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 9. *Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, očuvanih elemenata kulturnih pejzaža* predmetna lokacija je:

- U okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);
- U predloženoj zaštićenoj okolini dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima;
- P.77 – Dječje odjeljenje banje, Igalo – u postupku proglašenja za kulturno dobro.

Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 10. *Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog*, predmetna lokacija je u zoni:

- Planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPPNOP i nacrtu PUP OHN);
- U okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);
- U području kulturnih dobara, dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zone sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža.

PREPORUKE XI - PRIRODNI PEJZAŽ (v. mapa 6)

Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.)

Očuvati i obnoviti postojeću historijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, historijske javne bunare i bistjerne, kao i preostalu graditeljsku baštinu ili ostatke graditeljske baštine (katunske kolonije i dr.) koja se nalazi na ovom području, intervencije na njima planirati uz poštovanje tradicionalnih materijala, tehnika gradnje i konzervatorskih principa.

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

Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Preporuka je da se budući modaliteti razvoja očuvanja i korištenja prostora planiraju kroz podsticanje i razvoj izletničkog, sportsko-rekreativnog turizma i eko-turizma, aplinizma, planinarenja, pješačenja, edukacije i sl.

Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i sveden arhitektonski izraza.

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže interes prethodno provjere kroz studiju vizuelnog uticaja i HIA studiju, shodno Opštim preporukama a nav edenim po d 7.1., te da se nova gradnja izbjegava na vizuelno eksponiranim lokacijama (vrhovi brda, strme padine, litice) koje ugrožavaju percepciju očuvanog prirodnog konteksta, njegovog prirodnog kolorita, prepoznatljivih kontura, oblika, formi i silueta.

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

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

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

Predvidjeti mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale kao posljedica izgradnje infrastrukturnih pravaca i objekata i dr. shodno Opštim preporukama a po d 7.1.

Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti, prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema.

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

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

predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-1171/2025-6 od 08.05.2026.g., izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Ne utiče na promjene u vodnom režimu. 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 GRAĐENJA OBJEKTA
	U skladu sa idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.
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 Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br. 09 - GUR Igalo - Plan mreža i objekata tehničke infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa. Na predmetnoj lokaciji, katastarska parcela 192 KO Topla, Lokacija D4, nalaze se postojeće transformatorske stanice: TS „Dječja bolnica“ 10/0,4 kV, (400 kVA) i DTS „Bazen“ 10/0,4 kV.

	- Akt ovog ministarstva br. 06-333/25-11222/7 od 24.10.2025.godine, upućen CEDIS-u d.o.o. iz Podgorice, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br.04 – Plan opremljenost hidrotehničkom infrastrukturom i prema uslovima nadležnog organa. - Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. 2-3721/25 od 05.12.2025.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija iz Herceg Novog.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa. Prema grafičkom prilogu br.08 – Planirana saobraćajna infrastruktura i dostupnost i prema uslovima nadležnog organa. - Saobraćajno-tehnički uslovi br. 02-13-341-Up I-644/25 od 20.11.2025.godine, izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI 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:// www.ekip.me/regulativa/;

	- 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geomorfološke karakteristike Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovalo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen. Reljef Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima. Geološke karakteristike terena Geološki sastav U geološkoj građi terena, na prostoru PUP-a Herceg Novi, učestvuju stijenske mase trijaske, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti. Tektonski sklop <i>Terene opštine Herceg Novi</i>, u načelu, karakteriše vrlo složena tektonika. Prema opšte prihvaćenoj geotektonskoj rejonizaciji, na ovom području, obuhvatajući i cijeli prostor Boke, izdvajaju su sljedeće tri geotektonske jedinice: A-Jadransko-jonska zona (paraautohton), B-Budvansko-Barska zona i C-Zona Visokog krša. (Sl. 10)



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

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

Od savremenih geoloških procesa na teritoriji opštine su zastupljeni procesi erozije i jaružanja, abrazije, odronjavanja, klizanja, likvefakcije, karstifikacije i površinskih alteracija. Ovdje će ukratko biti prikazani procesi klizanja i likvefakcije, kao procesi koji na mjestima pojavljivanja, mogu bitno uticati na uslove građenja i sigurnost izgrađenih objekata i drugih materijalnih dobara.

Hidrologija

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

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

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

	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	
	Nije potrebna izrada urbanističkog projekta. Poželjno je idejno rješenje odrediti putem konkursa.	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija D4 katastarska parcela 192 KO Topla
	Površina urbanističke parcele (lokacije)	15.843 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Ukupna BRGP	Prema idejnom rješenju
	Max. dozvoljena spratnost	Maximalna spratnost je tri nadzemne etaže (P+2 ili Su+P+1) sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije, u vidu centralnog parkinga na otvorenom i/ili u garaži osnovnog objekta, a sve u skladu sa opštim uslovima ovog plana. Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (odnosno ukoliko područje nije razrađeno deteljnim planovima katastarska parcela se smatra urbanističkom), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim GUR- om i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse, i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10). Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:	

Osnovne grupe gradskih sadržaja	br. park. mjesta
stanovanje (na 1000m2BRGP)	18pm
Proizvodnja (na 1000m2BRGP)	20pm
fakulteti (na 1000m2BRGP)	30pm
poslovanje (na 1000m2BRGP)	32pm
trgovina (na 1000m2BRGP)	65pm
hoteli (na 1000m2BRGP)	20pm
restorani (na 1000m2BRGP)	170pm
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25pm
ostali sadržaji	Prema važećim CG normativima, a ukoliko ne postoje, prema EU normativima

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

- Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.
- Voditi računa o prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima.
- Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru okruženja, kao i namjeni objekata.
- Školska zgrada treba da zadovoljava uslove po pitanju položaja, pravilne orijentacije, strukture prostora tj. potrebnog broja i veličine školskih prostorija.
- Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zanivaju na savremenom pristupu.
- Programski sadržaj prilagoditi karakteristikama unutrašnjosti i spoljašnjosti objekta uz minimalne adaptacije.
- Adaptaciju zasnivati na dobro promišljenim i analiziranim odlukama, sa sviješću da se ne naruše njegove arhitektonske vrijednosti, zasnovane na prethodno izdatim konzervatorskim uslovima.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene namjeni, i karakteru objekta.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:

	- Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetske efikasne električne uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjjetljavanje 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 efikasne, ekonomične i sigurne upravljanja instalacijama objekta. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO:
	- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - List nepokretnosti i Kopija plana od 03.11.2025.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3459/2 od 04.11.2025.godine; - Saobraćajno-tehnički uslovi br. 02-13-341-Up I-644/25 od 20.11.2025.godine, izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi; - Mišljenje br. 13-UP-I-236/25-23277/2 od 31.10.2025.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova; - Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. 2-3721/25 od 05.12.2025.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija iz Herceg Novog; - Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-1171/2025-6 od 08.05.2026.g., izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.	



LEGENDA :

***** GRANICA OPŠTINE GURALE

POVRŠINA MORA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

GLAVNA UL. KAO I DR. PUT

GLAVNA GRADSKA ULICA

SAOPŠTNA ULICA

PRISTUPNA ULICA

KOLSKO-PJEŠAČKO PRIJAZI

PJEŠAČKA ULICA

PEŠAČKE

KURVOLI E

BUS
AUTOBUSKO STAJALIŠTE

BENZINSKA PUMPA

KOLJNA RASKRSPICA

AUTOBUSKA STANICA

PARKIRALIŠTE

JAVNA GARAJA

FAST PARKING

PEŠAČKA PASELEA

TRG

PUNJAI ZA ELEKTRINA VOZILA

PRISTANIŠTE

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Slaven
Radunović



Slaven
Radunović



MINISTARSTVO OKOLJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

VLADA CRNE GORE

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR IGALO

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

PLANIRANO STANJE

INOVACIJA RIZIKOVANJA
PLANIRANA BODRACAJNA
KARSTIČKOST I DOSTUPNOST

1:5 000





LEGENDA :

● ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a

POVRŠINE MORA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE:

— Postojeći vodovod

■ Postojeći rezervoar

- R Žinje; V= 100m³
- R Banjski 1; V= 1000m³
- R Banjski 2; V= 1000m³

■ Postojeća crpna stanica

- PS Igalo
- PS Milatinovića plaža

— Planirani vodovod

FEKALNA KANALIZACIJA:

— Kanalizacioni vod

Postojeća crpna stanica otpadne vode

- PS Centar
- PS Forte Mare
- PS Savina
- PS Meljine kružni tok

— Planirani kanalizacioni vod

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by
Ranko Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević,
ou=Herceg Novi, o=Opština Herceg Novi,
c=HR

Slaven
Radunović

Digitally signed by
Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:52:07 +02'00'



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I GRAĐEVINARSTVA

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI
GUR IGALO

PLANIRANO STANJE

1:5 000

04





LEGENDA :

●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

--- GRANICA MORSKE DOBRA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

TK podzemna vod-elekt. mreža - postopila elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC opevima prečnika 120 mm

TC Telefonska centrala - postopila elektronski komunikacioni čvor

MT Račna stanica mobilne telefonije - postopila

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko
Kovačević

Digitally signed by Ranko
Kovačević
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Ranko.Kovacevic@herceg-novi.me, c=ME



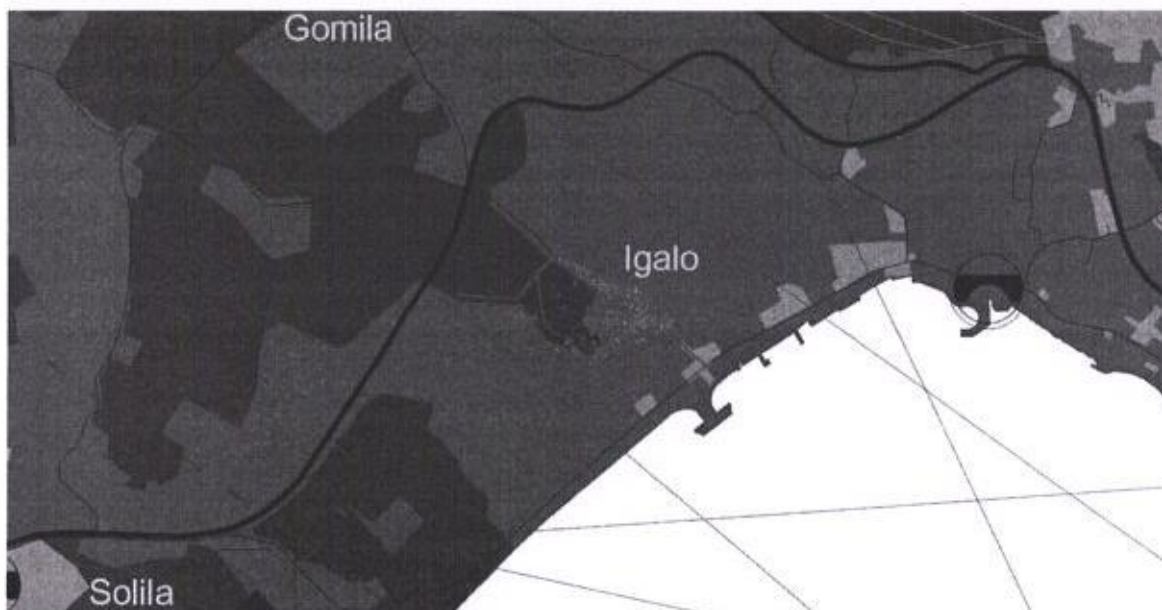
Slaven
Radunović

Digitally signed by Slaven
Radunović
Date: 2025.08.01 10:53:18
+02'00'



Ministarstvo MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	VLADA CRNE GORE
Projeekat izradio i odgovarajući Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GUR IGALO
Projeekat izradio i odgovarajući Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	PLANIRANO STANJE
PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	1:5 000 06





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

- | | |
|--|---|
| | Državna granica |
| | Granica Opštine Herceg Novi |
| | Granica područja Svjetske baštine (UNESCO) |
| | Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO) |
| | Očuvan prirodni pejzaž unutar UNESCO zaštićenog područja |
| | Očuvan prirodni pejzaž |
| | Očuvan prirodni pejzaž od izuzetnog značaja za OUV |
| | Očuvan prirodni pejzaž izuzetnih odlika |
| | Očuvan istorijski grad |
| | Očuvana istorijska naselja |
| | Očuvane istorijske ruralne cjeline |
| | Očuvan kulturni pejzaž priobalnih naselja (međe, terasasti dokci, kultivisano tlo) |
| | Očuvan kulturni pejzaž ruralnih cjelina (srednjepokrajinska parcelacija, međe, terasasti dokci, kultivisano i obradivo tlo) |
| | Savremena isgradnja (nastala tokom XX i XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom) |
| | Najvažniji arheološki lokaliteti |
| | Tumući |
| | Dominantne tvrđave |
| | Očuvani istorijski i mostovi (crveno: recentne intervencije koje narušavaju istorijski integritet) |
| | Očuvane istorijske saobraćajnice (danas pješačke) |
| | Savremena saobraćajnica |
| | Napućajnije dominante u prostoru |
| | Napućajnije vidikovci |
| | Dominantne prostorne ose od izuzetne važnosti za OUV |
| | Vizuelne i funkcionalne veze |

IZRAĐIO/A:	OPŠTINA HERCEG NOVI		
	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI		
Osnovna jedinica:	Srdan Marinković, dipl. inž. arh. konzervator		
Projekat:	IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PEJZAŽA - ZATEČENO STANJE	Skala:	1:25 000
		Datum:	maj 2018
		Broj projekta:	06





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

-  Tumuli / evidentirana dobra
-  Tumuli / zaštićena dobra
-  Reprezentativni stećci, izloženi ili u klesarima
-  Nazivi podvodnih arheoloških lokaliteta / evidentirana dobra
-  Nazivi podvodnih arheoloških lokaliteta / zaštićena dobra
-  Nazivi arheoloških lokaliteta / evidentirana dobra
-  Nazivi arheoloških lokaliteta / zaštićena dobra
-  Zona arheološkog lokaliteta
-  Pećine / evidentirana dobra
-  Pećine / zaštićena dobra
-  Trasa srednjovekovnog puta / rekonstruirana
-  Trasa srednjovekovnog puta / pretpostavljene alternativne trase
-  Trasa privrednog puta Herceg Novi - Mojđak

Za evidentaciju arheoloških lokaliteta na području Herceg Novog korišćeni su podaci iz dokumentacije Uprave za zaštitu kulturnih dobara (Cetina) i objavljeni tekstovi arheologa Ijke Pušića, Đorđa i Radmila Capin, Viktora Vargu.

Klijent:	OPŠTINA HERCEG NOVI
DOKIĆ GROUP DOO	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
Obradila / izdala: Srđan Martović, dipl. inž. arh. konzervator	maj 2018
Projekat: IDENTIFIKACIJA ARHEOLOŠKIH ZAŠTIĆENIH I EVIDENTIRANIH LOKALITETA	1:25 000
Lokalitet: -	07





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

- Tvrdave (tvrđava, utvrda, for, baterije, potkopi)
- Ruševine
- Zona fortifikacionog kompleksa (Boka Kotorska - ulaz; Stari grad-Španjola, Roš)
- Ostaci utvrđenih objekata (kula, kuća-kula, lazareti)
- Istorijaski kameni mostovi
- Istorijaska infrastruktura (trasa akvedukta, trasa puta, pristanište, pont, mandrač)
- Istorijaski kameni mostovi preko kojih je prešao savremeni put (istorijaska struktura očuvana u potpunosti, vidljiva sa jedne ili dvije strane)
- Istorijaski arhitektonski obrađena izvorista vode i bunari
- Istorijaski vodovod (osmanski)
- Istorijaska željeznička infrastruktura (trasa, tunel)
- Istorijaski željeznički most
- Istorijaski putevi (do 1837)
- Istorijaski putevi od izuzetnog značaja (do 1837, visok nivo očuvane autentičnosti)
- Austro-hungarski obalni put Kumbor-Jošica)
- Austro-hungarski vojni put Vrbanj-Krivošije
- Napuštena trasa savremene magistrale (sa pješačko-rekreativnim razvojnim potencijalom - izdizanje)
- Savremena magistrala
- Rijeke i potoci
- Zona minova, Zona srušenog mina

OPRAVLJAČ:	ARHILOKAT:
BOGIĆ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI
Odobrilac studije:	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
Srdan Marković, dipl. inž. arh. konzervator	
Prilog:	IDENTIFIKACIJA OČUVANE ISTORIJSKE INFRASTRUKTURE
	Skala: 1:25 000
	Datum: maj 2018
	Broj priloga: 08





LEGENDA LINIJA I SIMBOLA:

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



ODRADIVAČ	NARUČILAC		
ĐOKIĆ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI		
Odrađivač studija:	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI		
Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator			
Prilog: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT.KULT.VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	Faza: -		
	Odluka u izradi:	Datum:	maj 2018
	1:25 000	Broj priloga:	09





-  State borders
-  Municipality borders
-  WHC boundary (UNESCO)
-  WHC buffer zone boundary (UNESCO)
-  Područje kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža
-  Zona graditeljskog naslijeđa
-  Područja savremene gradnje (izgrađena do 2018. godine)
-  Područja planiranih proširenja savremenih gradnje (na osnovu PPPNOP-a i PUP OHN-a)
-  Planirane razvojne zone u zaleđu (naseља, turizam, industrija i proizvodnja)
-  Degradacija i devastacija kulturnog pejzaža neprilagođenom izgradnjom
-  Route of planned motorway (based on PPPNOP document)
-  Route of planned city road-bypass (based on PPPNOP document)
-  Main roads on the territory of Municipality of Herceg Novi

PROJEKTOR:	Klijent:		
DOKIĆ GROUP DOO	MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI		
Author:	STUDY OF THE CULTURAL PROPERTIES PROTECTION IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI		
Srđan Marlović, architect, architect-conservator	Title:		
Contributor / project phase:	-		
DEVELOPMENTAL PREASSURES IN THE CONTEXT OF CULTURAL PROPERTIES IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI	Scale:	Date:	
	1:25 000	mart 2018	
		Sheet number:	10



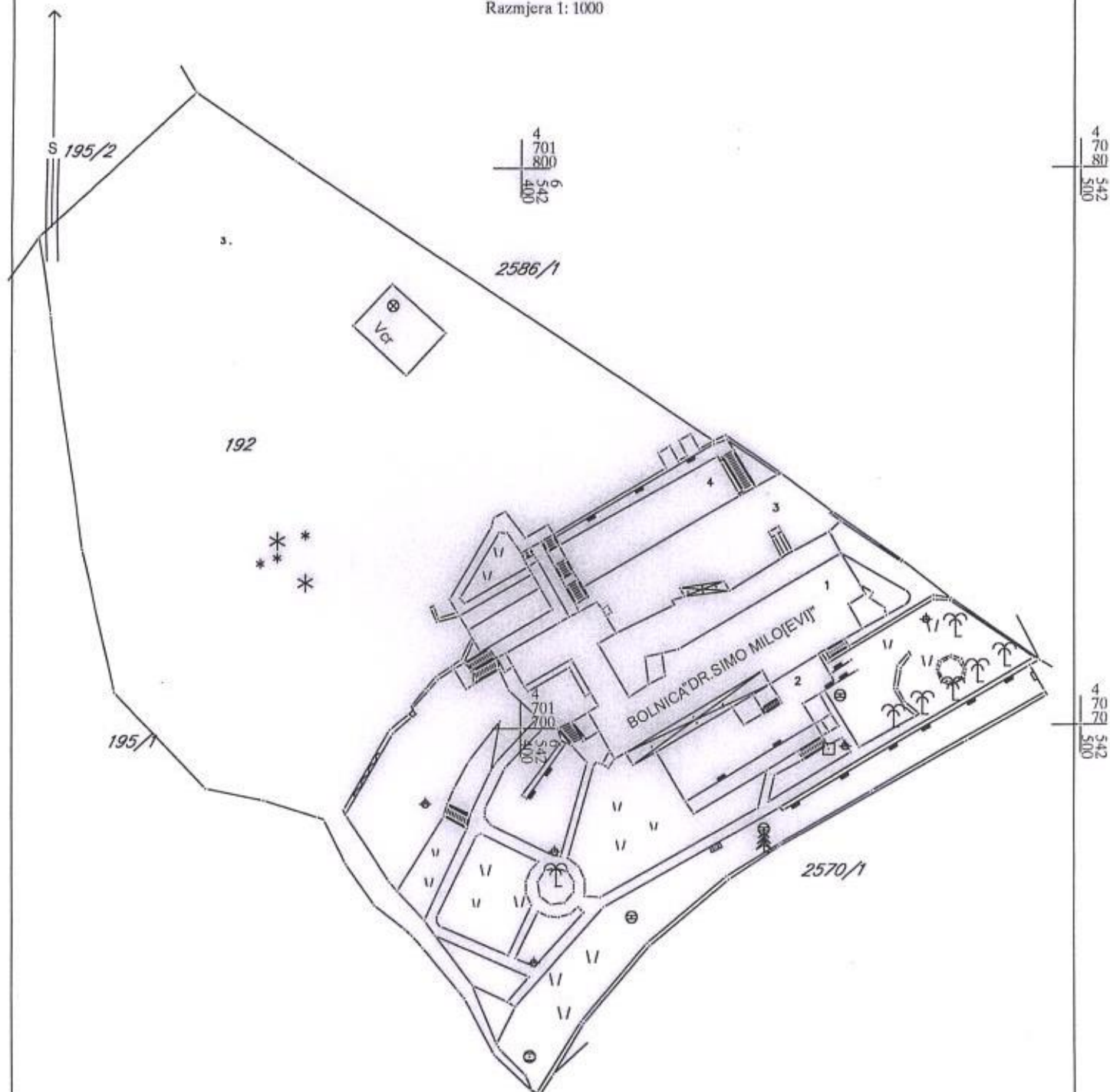
OPĆINA VAŽEĆI PRAVNI AKT
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 917-109-1203/2025/1
Datum: 03.11.2025.



Broj plana: 11
Parcela: 192

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-17553/2025

Datum: 03.11.2025

KO: TOPLA

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 MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, PODGORICA, za potrebe SL izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 443 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
123			11 95		IGALO	Park ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3051	0.00
124			14 95	10/06/2015	IGALO	Park ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		61101	0.00
124		1	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		69	0.00
124		2	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		42	0.00
124		3	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		8	0.00
124		4	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		41	0.00
124		5	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		41	0.00
124		6	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		9	0.00
124		7	14 95	10/06/2015	"VILA GALEB"	Zgrade zdravstvene djelatnosti ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3496	0.00
124		8	14 95		"VILA GALEB"	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		125	0.00
124		9	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		319	0.00
124		10	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		149	0.00
124		12	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		28	0.00
124		13	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		26	0.00
124		14	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		29	0.00
124		15	14 95		IGALO	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		26	0.00
125			14 93		IGALO	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1705	0.00
125		1	14 93		IGALO	Zgrade u poljopriv. i šumars. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		115	0.00
125		2	14 93		IGALO	Zgrade u poljopriv. i šumars. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		21	0.00
126			14 93		IGALO	Šume I. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		584	1.52
131			14 94		IGALO	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		14194	0.00
133		1	13 105		IGALO	Objekti za upotrebnu vodu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		74	0.00
192			11 85		IGALO	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		13946	0.00

Broj Podbroj	zgrade	Osnov sticanja Sobnost	Godina izgradnje	Spratnost Površina	Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
124	6	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	9	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Zgrade zdravstvene djelatnosti ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	1P 3496	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Poslovni prostor zdravstva GRADENJE	1	2P 5919	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Poslovni prostor turizma GRADENJE	2	1P 53	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Poslovni prostor turizma GRADENJE	3	1P 37	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Poslovni prostor turizma GRADENJE	4	1P 33	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Poslovni prostor turizma GRADENJE	5	1P 21	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	7	Poslovni prostor turizma GRADENJE	6	1P 21	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	8	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	125	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	9	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	319	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	10	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	149	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	12	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	28	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	13	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	26	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	14	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	29	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
124	15	Poslovne zgrade u privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	26	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
125	1	Zgrade u poljopriv. i šumars. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	0	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
125	2	Zgrade u poljopriv. i šumars. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	0	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
133	1	Poslovne zgrade u vanprivredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	74	Svojina INSTITUT DOKTOR SIMO MILOŠEVIĆ -- Igalo Igalo 1 / 1 0000002008386
192	1	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA	0	P 781	Raspologanje VLADA CRNE GORE Podgorica Svojina CRNA GORA 1 / 1 0000002010666
192	2	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA	0	P 316	Raspologanje VLADA CRNE GORE Podgorica 1 / 1 0000002010666

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

ViK Broj: 02-3721/25
Datum: 05.12.2025.

Primljeno:	11.12.2025
Org. jed.	Jed. kas. znak
06-333/25-11222/	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica

Podnosilac zahtjeva: MINISTARSTVO PROSVJETE, NAUKE I INOVACIJA

ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3721/25 od 30.10.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta/rekonstrukciju postojećeg objekta na **katastarskoj parceli broj 192 k.o. Topla, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-11222/3 od 24.10.2025.god.**, konstatuje se:

- ✧ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa DCI cjevovoda DN 100 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

*Broj: 13-UP1-236/25-23277/2

Podgorica, 31.10.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-11222/8 od 24.10.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-23277/1 dana, 29.10.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju/rekonstrukciju objekta osnovne škole, na lokaciji D4, koju čini katastarska parcela broj: 192 K.O. Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi ("Službeni list Crne Gore" opštinski propisi br. 76/25) u Herceg Novom, po podnosiocu zahtjeva Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija. Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),, daje sledeće:

M I Š L J E N J E

– U dostavljenom NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, nisu definisane mjere zaštite od požara i eksplozija, shodno čemu smatramo da je neophodno definisati sledeće:

– Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko se u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar") Opasnih materija (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i drugim medijima (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i dr.), izraditi - Glavni projekat - Elaborat zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova) - Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ", br. 27/71), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu koliko je potrebno obraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastojanja sa mjerama zaštite od požara, kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumjeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih lestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoe za intervencije vatrogasna vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvek moguć samo vožnjom unapred.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Miroslav Besović



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-644/ 25
За: Министарство просторног планирања,
urbanizma i државне имовине
Подгорица

Писарница Министарства просторног планирања,
urbanizma i државне имовине

20.11.2025.

Примљено: 03.12.2025	
Орг. јед.	Јед. клас. збир.
06	333/25-11222/6

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву 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. 192 K.O. Topla, 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) 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-opštinski 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-opštinski propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта- површине за школство и социјалну заштиту (ŠS) и дозвољене – компатibilне намјене (површине саобраћајне, комуналне и остале инфраструктуре, те површине за пејзажно уређење) на локацији br. D4 коју чини kat.parc. 192 K.O. Topla у захвату измјена и допуна PUP-a општине Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ 76/25)

1. ОПШТИ SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1.Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 192 K.O. Topla, čini magistralni put M1 Herceg Novi -Kotor, dionica kroz Igalo, te opštinski put- gradska Ulica Janka Beka, zemljište označeno kao kat.parc. 2586/1 K.O. Topla. Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa navedene gradske ulice.

1.2.Planirano stanje

Lokacija br. D4 коју чини kat.parc. 192 K.O. Topla која је истовремено и urbanistička parcela у захвату измјена и допуна PUP-a општине Herceg Novi, основна намјена- површине за школство и социјалну заштиту (ŠS) и дозвољене – компатibilне намјене (површине саобраћајне, комуналне и остале

infrastrukture , te površine za pejzažno uređenje). Predviđa se rekonstrukcija postojećeg objekta i izgradnja novog objekta sa toplom vezom.

Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je sa opštinskog puta- Ulice Janka Beka , zemljište označeno kao kat.parc. 2586/1 K.O. Topla.

- **Pravila regulacije**

Međusobna udaljenost građevinske linije (G.L.) od regulacione linije (R. L.) je 5 m.

Minimalna udaljenost objekta od granica urbanističkih parcela za objekte obrazovanja u okviru formirane UP je 3m.

Pravila nivelacije

-Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjeđenje efikasnog odvodjenja atmosferskih voda.

- **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 centralnog parkingana otvorenom i/ili u garaži osnovnog objekta, a sve u skladu sa opštim uslovima ovog plana.

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Tržni centar	1 PM/ 55 m2 BRGP
Turizam	10 PM / 1000 m2 (lokalno 5-20 PGM)
Restorani, kafići	1 PM/ 4-8 stolica
Poslovni objekti	1 PM/ 60 m2 BRGP
Administrativne ustanove	1 PM/ 70 m2 BRGP
Ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

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

Vasilije Seferović





SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3459/Z

Org. jed.	Red. klas. znač.	Redni broj	Prilog	Priloga
06-333/25		11222/2		

Podgorica, 04.11.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3459/1 od 30.10.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-11222/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta/rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli 192 KO Topla, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Ministarstvu prosvjete, nauke i inovacija, obavještavamo vas sledeće:

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

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

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini planiranog objekta za obrazovanje je riječ.

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

Ukoliko planirana površina dijela objekta za obrazovanje iznosi ispod 1000 m², to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu za dati projekat.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor



2006

DA JE VJEČNA CRNA GORA

Primljeno: 19.05.2026				
Org. jed.	Let. znak, znak	Redni broj	Pri. broj	Vrijednost
06-333/26		M 222	19	

Br: UP/I-05-1171/2025-6

Datum: 08.05.2026 godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-11222/9 od 26.11.2025. godine, dostavljenog 01.12.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1171/2025-3, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg bjekta i izgradnju novog sa toplom vezom, namjene osnovna škola, na lokaciji D4, koju čini kat.parc. 192 KO Topla, prema Izmjenama i dopunama PUP-u Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), shodno Smjernicama za primjenu plana izdatim od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine juna 2025 godine, (tekstualni dio, knjiga 4, dio 9.9), 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), članu 26 dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg bjekta i izgradnju novog sa toplom vezom, namjene osnovna škola, na lokaciji D4, koju čini kat.parc. 192 KO Topla, prema Izmjenama i dopunama PUP-a Opštine Herceg Novi

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra i predložene zaštićene okoline dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Idejno rješenje i Konzervatorski projekat za rekonstrukciju postojećeg objekta izraditi bez promjena na vanjskom izgledu objekta, kako se ne bi narušile njegove arhitektonske vrijednosti, nego samo shodno budućoj namjeni, osnovna škola, izvršiti funkcionalno i oblikovno prilagođavanje unutrašnjosti objekta;
3. Idejno rješenje i Konzervatorski projekat za izgradnju novog objekta sa toplom vezom, na sjevero zapadnoj strani postojećeg objekta, treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu njegovih mogućih negativnih uticaja na postojeći objekat i zatečene vrijednosti prostora, odnosno njegova vizuelna izloženost **ne smije uticati na arhitektonske, vizualne i ambijentalne vrijednosti kako postojećeg objekta tako i cijele lokacije**;

Stranica 1 od 4

- Objekat dječijeg odjeljenja banje Igalo, izgrađen 1962.godine je u postupku proglašenja za kulturno dobro. Arhitektonski je prepoznatljivo djelo arhitekta Nikole Dobrovića, spoj modernističkog izraza sa jasnim linijama i specifične materijalizacije-oblutci na fasadi. Na južnom dijelu su ritmični vertikalni otvori na fasadi iza kojih će se lako preoblikovati nova funkcija, a razbijenost forme kroz različite oblike i materijalizaciju čine ovaj objekat razigranim i interesantnim, sa prepoznatljivim potezima Nikole Dobrovića;
- Zgrada ima interesantno okruženje, prostire se od padine na Šištetu, šumoviti dio gdje se nalazi i sportski teren, i lijepo je uklopljen u ambijent i zelenilo.
- Na mapi br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u području kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža, u zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018.godine), kao i zoni planiranog proširenja savremene izgradnje;
- Shodno Nacrtu Urbanističko-tehničkim uslovima na predmetnoj lokaciji planira se rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog sa toplom vezom, namjene osnovna škola, na lokaciji D4, koju čini kat.parc. 192 KO Topla. Površina lokacije, odnosno kat.parc.192 KO Topla je 15.843 m², a pod postojećim objektom je 1.897 m². Postojeći objekat se prenamjenjuje i gradi novi sa toplom vezom spratnosti do tri nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje jedne podzemne etaže. Ukupna BRGP će se dobiti proračunom u skladu sa važećim standardima i normativima prema planiranom broju učenika (BGP cca 7,8-8,6 m²/učeniku, a neto površina objekta od cca 6-7,2 m²/učeniku).
- U Studiji zaštite kulturnih dobara za Izmjene i dopune PUP-a Opštine Herceg Novi predmetni prostor obrađen je posebno kroz poglavlje 10.4.2. Posebne mjere i preporuke zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Herceg Novi i kroz Posebne preporuke XI – PRIRODNI PEJZAŽ (v. mapa 6) i Preporuke V - DJELOVI NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9).
- U knjizi 5 - Izdvojene lokacije, Izmjenama i dopunama PUP-a Opštine Herceg Novi, obrađena je lokacija D4. Između ostalog u posebnim uslovima navodi se:

„Predmetni objekat nalazi se na listi potencijalnih kulturnih dobara i djelo je renomiranog jugoslovenskog arhitekta Nikole Dobrovića, koje se među referentnom stručna javnosti i akademske sferi kotira kao jedno od najuspješnijih Dobrovićevih djela, te je shodno tome svaku aktivnost potrebno sprovesti uz prethodno sprovedenu valorizaciju u saradnji sa UZKD. Svaku eventualnu novu gradnju na parceli osmisliti veoma pažljivo uz uvažavanje postulate i sistema vrijednosti kojima je Dobrović stremio.

Neophodno je pribaviti konzervatorske ulove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno je konsultovanje literature posvećene Dobrovićevom stvaralaštvu.

Angažovani projektant mora imati reference iz oblasti obnove graditeljske baštine i pozitivne rezultate arhitektonske konkursne prakse budući da je od izuzetnog značaja definisanje kvalitetnog i reprezentativnog arhitektonskog rješenja.“



Broj: 06-333/25-11222/12

Podgorica, 19.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSVJETE, NAUKE I INOVACIJA

PODGORICA

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam Akt broj: 30-20-05-2823 od 12.06.2026. godine, CEDIS doo iz Podgorice, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju/ rekonstrukciju objekta osnovne škole na katastarskoj parceli 192 KO Topla, **Lokacija D4**, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.

Predmetni akt je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko-tehničkih uslova br. 06 – 333/26-11222/10 od 15.05.2026. godine.



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
-  U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Obradila:

Milica Čurić, samostalna savjetnica 1

Org. jed.	06-333/25-11222/19
-----------	--------------------

Broj: 30-20-05-2823
Od: 12.06.2026. godine

Obrazac broj 1

**Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizama i državne imovine**

**IV Proleterske brigade 19
PODGORICA**

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22), rješavajući po zahtjevu br. 06-333/25-11222/7 od 24.10.2025, zavodni broj CEDIS-a 30-20-05-5288 od 03.11.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta/rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli 192 ko Topla, opština Herceg-Novi, po zahtjevu Ministarstva prosvjete, nauke i inovacija, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju/rekonstrukciju objekta osnovne škole na katastarskoj parceli 192 KO Topla, Lokacija D4, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi

Na predmetnoj lokaciji, katastarska parcela 192 KO Topla, nalazi se postojeća distributivna transformatorska stanica TS „Dječija bolnica“ 10/0,4 kV, šifra 210101A, instalisane snage 400 kVA, koja je u trenutku izdavanja ovih uslova maksimalno opterećena sa cca 250 kVA i iz koje se napaja 129 postojećih potrošača.

Kako zahtjevom nije definisana potrebna snaga planiranog objekta, idejnim projektom je potrebno utvrditi potrebnu priključnu snagu rekonstruisanog/adaptiranog objekta i razmotriti sljedeće alternative:

- ukoliko je moguća rekonstrukcija postojeće TS „Dječija bolnica“ u smislu povećanja instalisane snage radi obezbjeđenja dovoljnog kapaciteta za priključenje planiranog objekta, idejnim projektom predvidjeti rekonstrukciju TS kao posebnu knjigu, pri čemu je neophodno obezbijediti kontinuitet napajanja, odnosno minimalno trajanje beznaponskog stanja za svih 129 postojećih potrošača koji se napajaju iz predmetne TS;
- ukoliko rekonstrukcija postojeće TS nije tehnički izvodljiva ili nije dovoljna za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta, idejnim projektom predvidjeti izgradnju nove distributivne transformatorske stanice odgovarajuće snage. Idejnim projektom je potrebno definisati mikrolokaciju nove TS, način uklapanja u postojeću srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu, tačku priključenja na SN mrežu, način preuzimanja postojećih NN izvoda iz TS „Dječija bolnica“ i uklapanje svih 129 postojećih potrošača u novu TS.

Rekonstrukcija, odnosno izgradnja nove TS mora biti obrađena kao posebna knjiga idejnog projekta i glavnog projekta.

Pri odabiru mikrolokacije i definisanju tehničkog rješenja nove TS, projektant se pridržava sljedećih smjernica:

Nova TS se planira kao slobodnostojeća u armirano-betonskom kućištu. U posebnom slučaju može se smjestiti u objektu, isključivo uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima CEDIS-a.

Ukoliko se TS planira u objektu, elektroenergetsko postrojenje mora biti direktno dostupno sa spoljne strane objekta, tako da osoblje CEDIS-a ima nesmetan ulaz u TS sa spoljne strane. Prostorija namijenjena za TS mora biti namjenski projektovana i kroz istu nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i telekomunikacionih instalacija. TS se ne smješta u podrum ili suteran bez posebne saglasnosti CEDIS-a; po mogućnosti planirati u prizemlju objekta.

Odabrana lokacija mora omogućiti lak pristup mehanizaciji i vozila, za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora. Obezbijediti pristupni put minimalne širine 3 m do najbliže javne saobraćajnice.

Precizna lokacija TS i kablovskih vodova mora biti obrađena projektom uređenja terena i projektom objekta.

U slučaju iz tačke b), prije izrade idejnog projekta investitor je dužan da od CEDIS-a pribavi tehničke uslove za uklapanje nove TS u postojeću SN i NN mrežu. Sva projektna dokumentacija za novu TS, zajedno sa pribavljenim tehničkim uslovima CEDIS-a, mora biti sastavni dio zahtjeva za donošenje odluke o izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa, koju donosi Opština Herceg Novi u skladu sa važećim propisima. Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje pada na teret investitora, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije („Službeni list Crne Gore“, br. 72/22).

CEDIS

Sektor za pristup mreži

Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,

Dušan Samardžić
/Dušan Samardžić, dipl. el. ing./

Dostavljeno:

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



Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj žiro računa:

