



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: 06-333/25-10010/6

Podgorica, 30.12.2025. godine

SAVINA RESIDENCE DOO

HERCEG NOVI

Braće Grakalića br. 104/12

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-10010/6 od 30.12.2025. godine, za izgradnju novog objekta, u okviru površina za mješovitu namjenu (MN), na izdvojenoj lokaciji **B1**, Istočno 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 („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25)**, Opština Herceg Novi.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna
Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrila
Nevena Jovović, v.d. generalne direktorice
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala
Maja Mrdak, načelnica direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova
za geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Obradio
Ilija Rogač

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

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-10010/6 Podgorica, 30.12.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva SAVINA RESIDENCE DOO iz Herceg Novog , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novog objekta, u okviru površina za mješovitu namjenu (MN), na izdvojenoj lokaciji B1 , Istočno 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 („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25) , Opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	SAVINA RESIDENCE DOO iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, u okviru izdvojenog područja/lokacije. Katastarska evidencija • Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 2556-prepis KO Topla od 12.08.2025.godine na katastarskoj parceli broj 2093/1 upisano je: - Dvorište od 2157 m2. • Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 3014-prepis KO Topla od 12.08.2025.godine na katastarskoj parceli broj 2101/1 upisano je: - Šume 1. klase od 423 m2.	

► **Opšti podaci o kulturnom dobru**

Naziv kulturnog dobra:

“Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom” na kp dijelu 2093/1 i kp 2101/2 KO Topla;

Vrsta kulturnog:

Kulturno-istorijska cjelina

Broj rješenja o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra:

Kulturno-istorijska cjelina je Rješenjem broj 08- 392/1, od 05.03.1984. godine uvedeni u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja.

Mjesto, opština, lokacija:

Herceg Novi

Katastarska opština u zoni intervencije:

K.O. Topla, kat.parcela br. 2093/1 i 2101/2

► **Studija zaštite Starog grada u Herceg Novom –
zaključci ekspertskeg tima na čelu sa S. Vučenovićem**

Pojedinačna studija zaštite Urbane cjeline Istočno podgrađe u Herceg Novom nikada nije sačinjena, ali se opštim zaključcima iz Studije zaštite Starog grada od strane Svetislava Vučenovića navodi da se područje istočno od zidina Starog grada treba pažljivo planirati budući da predstavlja potencijalni arheološki lokalitet te da izgradnjom u ovom pojasu može doći do značajnih negativnih posledica po percepciju Starog grada sa istočne strane, naročito u širem pojasu oko gradskog utvrđenja sa bliskih i dalekih vizura, pa se današnjom valorizacijom uočavaju sljedeće karakteristike:

Arhitektonska valorizacija stanja fizičke strukture:

- Na kp 2093/1 nalazi se zelena površina sa nekoliko palmi i podzida sa najmanje tri platoa koji predstavljaju dvorišta i uređene zelene površine nekadašnje Umjetničke škole – preteče Akademije umjetnosti koja se danas nalazi na Cetinju;
- Cjelokupnu parcelu sa južne strane definiše masivan kameni zid u kiklopskom slogu, kao jedna od ključnih elemenata identiteta Njegoševe ulice i ulice Save Kovačevića koja se na nju nastavlja prema istoku. Parcelu sa istočne i zapadne strane tangira kameno stepenište koje je ostatak stepeništa kojim se prilazilo Umjetničkoj školi.

Stilsko hronološka pripadnost vidljivih dijelova arhitekture:

- Preko ove parcele se u pravcu sjeverozapad-jugoistok prostirao kameni put koji je vodio od Kanli kule prema današnjem hotelu “Plaža” i dale ka istoku prema Savini, postojanje ovog puta zamilježeno je na mapi iz 1698. godine;
- Kamen zid u kiklopskom slogu koji definiše parcelu sa južne strane podignut je 1947/8 u sklopu rekonstrukcije i osavremenjavanja ove gradske ulice;

- Zgrada u kojoj je bila smještena Škola likovnih umjetnosti građena je od 1947/1948. godine iz republičkih sredstava, a namijenjena je i projektovana za Školu sa internatom za seoske domaćice. Nalazila se na Savini, na parceli bivšeg vlasnika Lesa Berberovića, pomorskog kapetana iz Morinja; Škola je bila dvotraktni objekat sa traktovima postavljenim upravno na morsku obalu i 3 nadzemne etaže, a uslijed nagiba terena bio je kaskadno koncipiran;
- Škola prestaje sa radom 1966/1967. godine, a zgrada umjetničke škole srušena je XXXX godine;
- Ovaj lokalitet danas nije izgrađen;

Valorizacija:

- Lokalitet posjeduje memorijalnu vrijednost, budući da su se na ovoj lokaciji desili začeci umjetničkog obrazovanja na tlu Crne Gore;
- Kameni zid u kiklopskom slogu kao i stepeništa koja tangiraju parcelu sa istočne i zapadne strane posjeduju izuzetnu urbanističku vrijednost, dok stepenište sa zapadne strane približno prati trasu nekadašnjeg istorijskog puta koji je vodio od Kanli kule do približne lokacije današnjeg hotela "Plaža".

Konstrukcije/materijali:

- Kameni zid u kiklopskom slogu je u dobrom stanju;

Stanje očuvanosti:

- Lokalitete je zapušten;

Opšta ocjena stanja objekta:

- Zapušteno

Predložena intervencija:

- Urbana rekonstrukcija kroz izgradnju objekta;
- Očuvanje i sanacija kamenog zida u kiklopskom slogu;
- Očuvanje, sanacija i urbana integracija stepeništa sa zapadne strane parcele;
- Izgradnja je moguća u mjeri u kojoj njen volume ne remeti vizure na Kanli Kulu sa Šetališta iz pravca Savine ka Starom gradu;
- U urbanističkom i arhitektonskom smislu svaka nova gradnja se mora uklopiti u urbomorfološke karakteristike urbane cjeline "Istočno podgrađe u Herceg Novom;

► Fotodokumentacija postojećeg stanja



Foto 1, pogled iz pravca ulice Save Kovačevića ka istoku, desno kameni zid u kiklopskom slogu, lijevo hotel "Plaža";

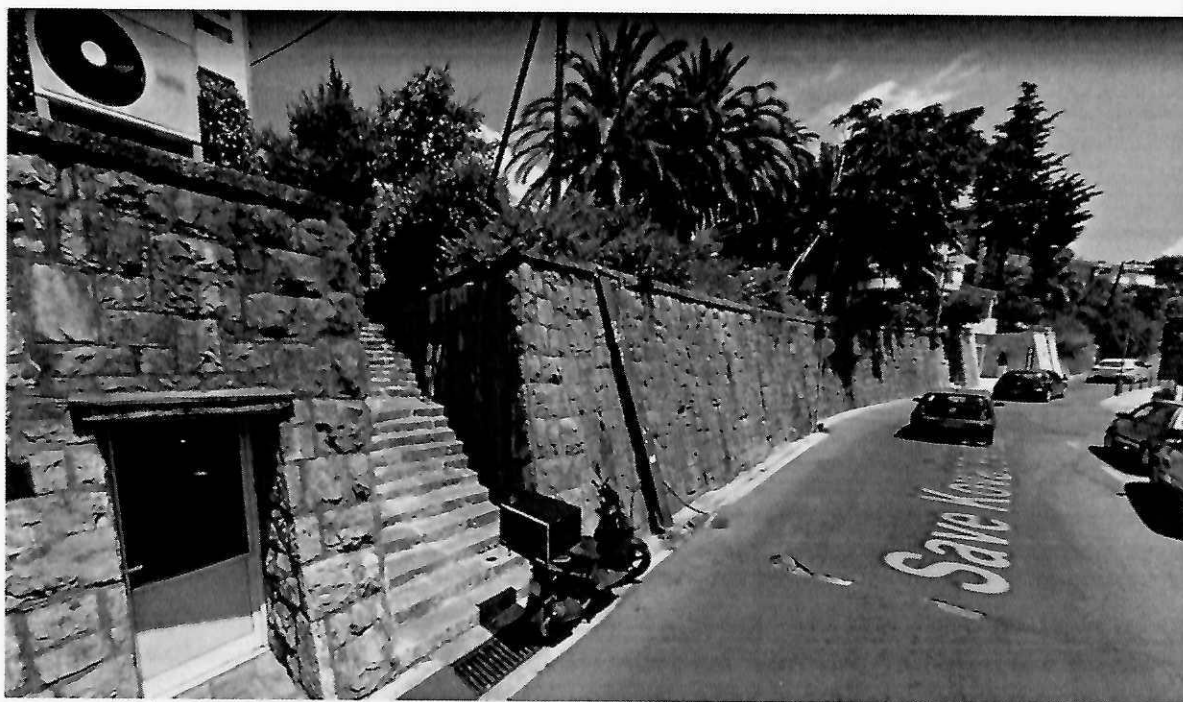


Foto 2, pogled iz pravca ulice Save Kovačevića ka istoku i na kameno stepenište koje tangira predmetnu parcel sa zapadne strane, u nastavku u dnu parcele drugo istočno stepenište danas otuđeno i u sastavu druge parcele – izgubilo je karakter javen komunikacije.

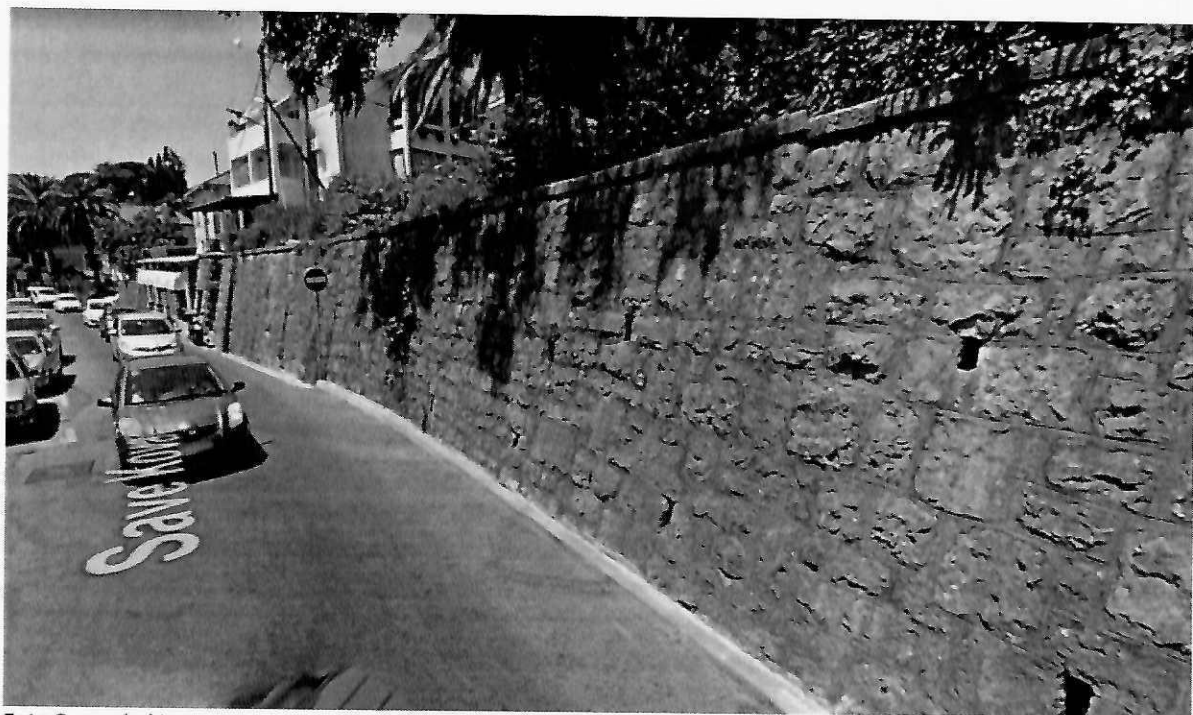


Foto 3 , pogled iz pravca ulice Save Kovačevića u pravcu zapada sa kamenim zidom u kuklopskom slogu (naknadno fugovan), sa prvim platoom obraslim zelenilom

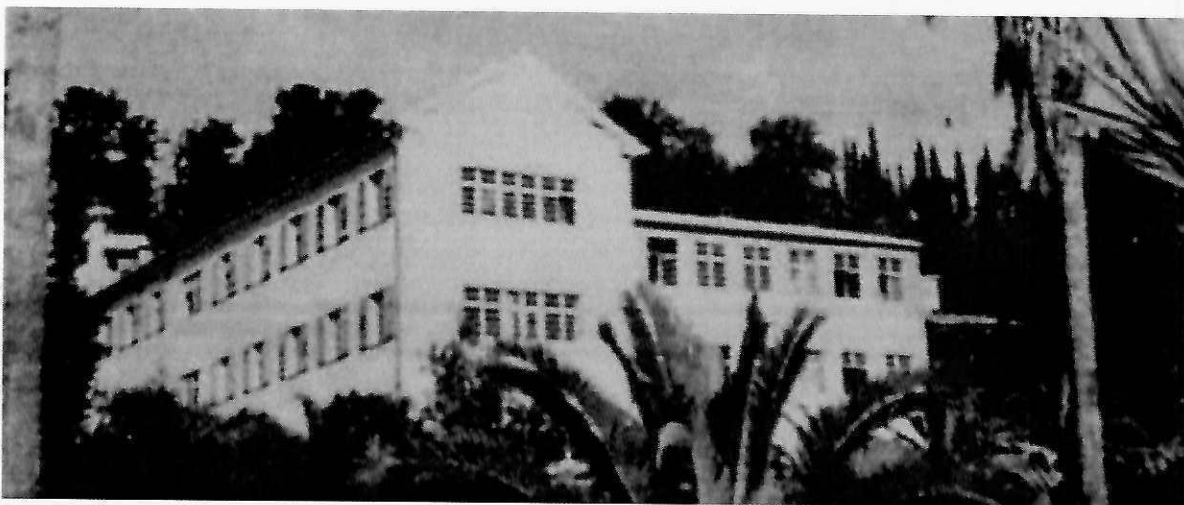


Foto 3, pogled zgradu nekadašnje Umjetničke škole podignute 1947/48godine a porušene nakon zemljoresa iz 1979. godine, objekat je bio smješten na drugom platou iznad potpornog kamenog zida u kiklopskom slogu, urbanistički složen, sastojao se iz nekoliko odvojenih paviljona, maksimalne spratnosti P+2.



Foto 4, Pogled na školu u kontekstu urbane rekonstrukcije zapadne Savine tokom 60ih godina XX vijeka, u okruženju su stambeni objekti spratnosti P+3, dok se na najvišoj koti nalazi objekat motela "Dubrava" uklopljen u ozelenenu liticu na zapadnom obodu Savinske dubrave;

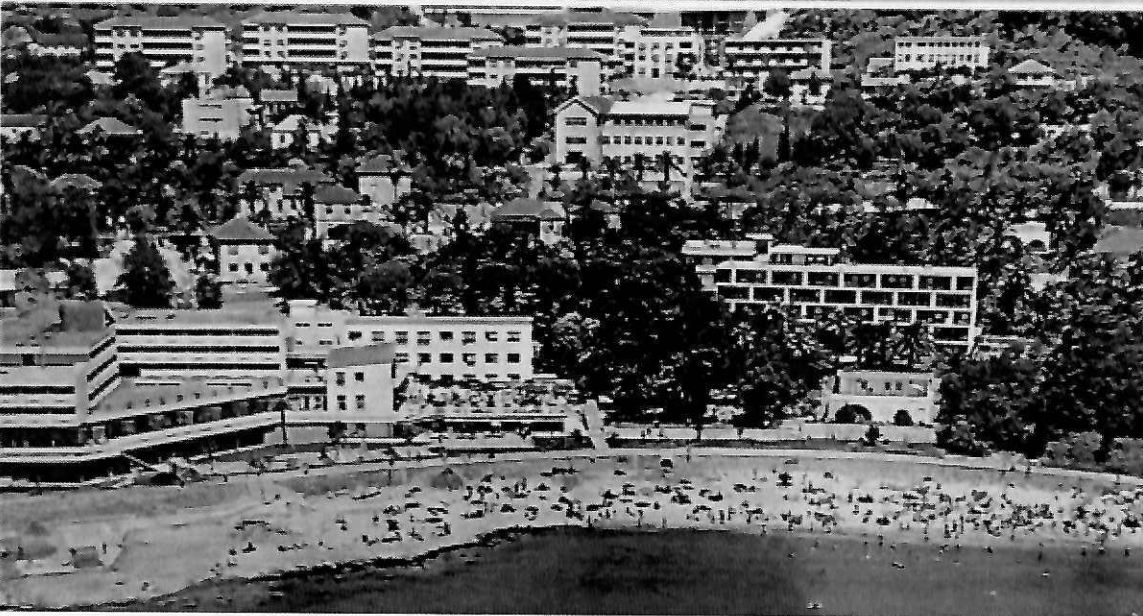
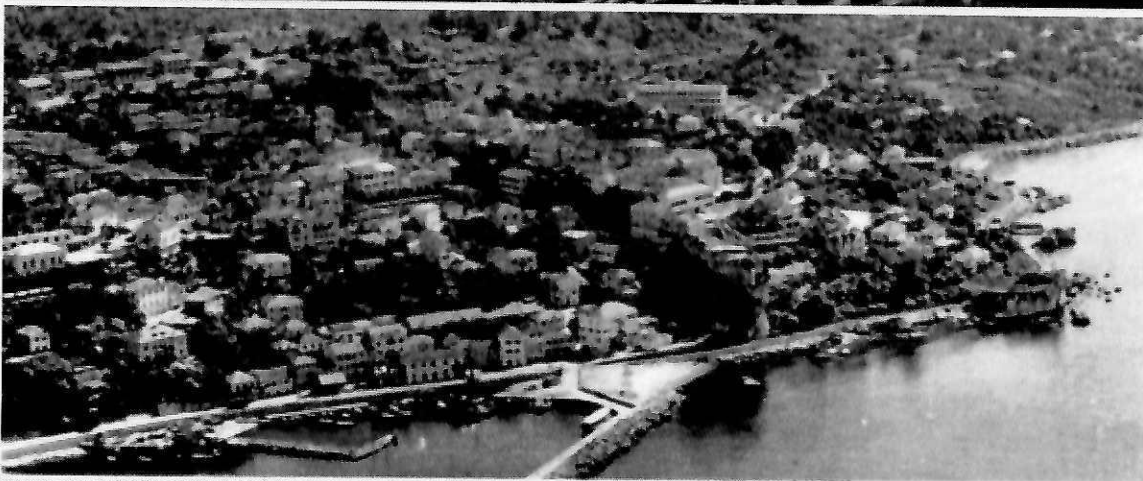


Foto 6,7,8 na prethodnoj stranici, transformacija urbanističkog konteksta Umjetničke škole od 1948-1968 sa očuvanim prirodnim pejzažem, voćnjacima i maslinjanim i izgradnjom novih stambenih objekata tokom 60ih godina XX vijeka, zatim višestrukim rekonstrukcijama hotela "Plaža" i izgradnjom depadansa sa istočne strane.



Foto 9, sačuvana skica urbanističke organizacije kompleksa Umjetničke škole na današnjoj kp 2093/1, podigute na drugom platou iznad kote ulice Save Kovačevića. Najviši objekat ima 3 nadzemne etaže, dok je visinska razlika između prvog i drugog platoa 1 nadzemna etaža, a visinska razlika između ulice Save Kovačevića i prvog platoa takođe 1 nadzemna etaža.

► **Uslovi obrade zasnovani na studiji zaštite Starog grada u Herceg Novom, na dijelu kp 2093/1 i kp 2101/2 KO Topla**

Situacija i specifičnosti:

- Parcela se nalazi u sklopu kulturno-istrijske cjeline "Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom", a neposredno uz potencijalno kulturno dobro klastera "Savinskih vila" nastalih u period od 1900-1940. godine;
- Parcelu danas karakteriše djelimično očuvana inielacija iz perioda funkcionisanja Umjetničke škole, kao i planski zasašeno i spontano niklo zelenilo;

Geneza, izvorni oblici, stilski pripadnost, hronologija:

- Na ovom lokalitetu se nalazio istorijski kameni put (evidentiran 1692.g.) koji je spajao Kanli kulu i zonu oko današnjeg hotela "Plaža" i dalje prema manastiru Savina, trasa puta je skrenuta zapadnom ivicom parcele prilikom izgradnje Umjetničke škole 1947/8. Godine I definisana kamenim stepeništem koje je sačuvano;
- Na predmetnoj parceli 1947/8.g podignuta je Umjetnička škola, koja je porušena nakon zemljotresa iz 1979. godine, danas su sačuvani kameni podzidi na cjelokupno površini parcele kao i dio izvorne nivelacije.
- Sa južne strane parcele nalazi se kameni zid u kuklopskom slogu, naknadno fugovan, izveden prilikom rekonstrukcije i proširenja ulice 1947. godine

Stanje konstrukcije, materijali, instalacije:

- Svi podzidi su od kamena i u dobrom su stanju

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

- Lokalitet posjeduje memorijalnu vrijednost, budući da su se na ovoj lokaciji dogodili začeci umjetničkog obrazovanja na tlu Crne Gore;
- Kameni zid u kiklopskom slogu sa južne strane parcele prema ulici, te stepeništa koja tangiraju parcelu sa istočne i zapadne strane posjeduju izuzetnu urbanističku vrijednost, dok potporni zidovi na parceli koji definišu plate imaju elemente vrijednosti koji mogu predstavljati dobro polazište za definisanje urbanističkog i arhitektonskog koncepta.

Negativne karakteristike:

- Lokalitet je zapušten i neuređen;
- Eventualna gradnja može poremetiti vizure iz neposrednog konteksta, kao i dalje vizure sa pozicije Šetališta, Savine, Meljina, Lalovine i Zelenike na Kanli kulu;

Plan intervencija:

- Potencijalna izgradnja u mjeri u kojoj ne remeti vizuelni integritet i vizure na Kanli Kulu, kako iz lokalnog konteksta tako i iz šireg okriženja na dominantnim pravcima kretanja na području četališta, Savine, Meljina, Lalovine i Zelenike;
- Potencijalna izgradnja u mjeri u kojoj se ne narušava stabilnost tla i prouzrokuje eventualno klizište uzevši u obzir specifičnost terena neposrednog konteksta;
- Izvršiti ispitivanje terena kroz elaborate geomehanike, i druge slične elaborate neophodne za ovakav tip intervencija;
- Elaborat taksacije i valorizacije zelenila;

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

- Urbanističko-arhitektonski koncept i materijalitet definisati tako da novoplanirani objekat ne smije vizuelno dominirati u lokalnom kontekstu kao ni u pejzažnoj slici sa dominantnih pravaca kretanja, kao ni sa mora, što se prvenstveno odnosi na kolorit koji mora biti taman i neutralan kao što je slučaj sa primjerom hotela "Plaža" koji je iz dalekih vizua nenametljiv.

Dokumentacija:

- Arhivska dokumentacija.

► **Stanje objekta danas, motiv intervencije**

Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove:

- Lokalitet je zapušten;
- Na lokalitetu se nalazio arhitektonski objekat Umjetničke škole srušen nakon zemljotresa iz 1979.g.

Motiv intervencije:

- Urbana rekonstrukcija;
- Valorizacija parcele u vlasništvu fizičkog lica.

► **Osnov intervencije zasnovan na odredbama „Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi“ koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 2093/1 i k.p. 2101/2 KO Topla**

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

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.
- Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvide konzervatorsko-korektivne sanacione mere uklapanja objekata koji svojim prisustvom ostvaruju negativni vizuelni uticaj na baštinu (v. mapa 10). Negativan uticaj na percepciju graditeljske baštine definisan je u sklopu poglavlja opštih preporuka u poglavlju 7.1
- Ohrabruju se intervencije koje osnažuju opisano svojstvo i vrijednost ovog kulturnog dobra i otklanjaju navedene ključne nedostatke;

POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Stari grad Herceg Novi

- Osnovnu vrijednost urbane graditeljske cjeline Stari grad čini izgrađena gradska struktura koja se sastoji od pojedinačnih objekata sa pripadajućim avlijama i vrtovima zidanih od kamena u masivnom sistemu gradnje koji zajedno sa gradskim zidinama, kapijama i utvrđenjima formiraju homogenu i kompaktnu strukturu organski sraslu sa prirodnim kamenom liticom koja se uzdiže neposredno uz morsku obalu;
- Očuvati i prezentovati iskonsku vezu izgrađene gradske strukture uključujući gradske zidine, utvrđenja i sve pojedinačne objekte sa kamenom liticom;
- Ohrabruje se uklanjanje bespravno podignutih objekata (otkupiti parcele ili na drugi

	način obešteti vlasnike) ukoliko blokiraju pristup i sprječavaju vizure ka gradskim zidinama i tvrđavama; • Snažno se zahtjeva Rehabilitacija integriteta gradskih zidina kao ključnog resursa koji dugoročno može obezbjediti njihov održiv opstanak uz rehabilitaciju cjelokupne šetne linije nekadašnjeg odbrambenog perimetra; • Tvrđave i bastioni su sastavni dio perimetra gradskih zidina i ne smiju se posmatrati i tretirati kao singularne strukture već u sklopu cjeline gradskih zidina; POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Istočno podgrađe Herceg Novi • Očuvati vizure sa kopna i mora na istočni dio Starog grada sa zidinama, tvrđavama i bastionima; • Očuvati i prezenotovati istorijske graditeljske cjeline koje se nalaze na liniji Belvedere-Kanli kula-bastion Sv. Jeronima-Vojničke banje, ogoliti njihovu istoričnost i prezentovati ih kao integralni dio istorijskog Herceg Novog; • Vezu sa istorijskih gradom ostvariti u horizontalnom planu aktivacijom istorijskih trasa ulica, stepeništa i vidikovaca sa prezentacijom izvorne očuvane ili restaurirane materijalizacije, u cilju povećanja komunikacione i upotrebne vrijednosti ambijenta; • Očuvati vizure na istočni profil Starog grada sa bližih i daljih tačaka sa kojih se ostvaruju vizure kako bi se u budućnosti omogućilo sagledavanje restauriranih istočnih gradskih zidina, te u skladu sa tim planirati rekonstrukciju postojećeg graditeljskog fonda i prostore za eventualne nove gradnje; • Prilikom budućih intervencija čuvati autentičnost izvornog rješenja Motela Dubrava sa platoom-vidikovcem i prezentaciju savremenog arhitektonskog rječnika pejzažno uklopljenog u zapadnu liticu Savinske dubrave; • Prilikom budućih intervencija nije dozvoljeno mjenjanje arhitektonskih karakteristika hotela Plaža (rogljasti volumen u cjelosti završno materijalizovan tamnim staklom) koji stvara dobru pejzažnu sliku koja ne konkuriše gradskim zidinama i fortifikacijama, uz moguće preispitivanje kolorita zidanih površina (ublažavanje "bjelila" slijedeći primjer "RVI" u Igalu) i nove zasade primorskog bora kako bi se omogućilo kvalitetnije integrisanje volumena u pejzaž i vizuru ka Starom gradu;
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	► Namjena parcele odnosno lokacije Predmetna lokacija B1 se nalazi u okviru površina namijenjenih za mješovitu namjenu (MN).
7.2.	Pravila parcelacije
	► Pravila parcelacije Predmetnu lokaciju B1, Istočno podgrađe, čini dio katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2, sve KO Topla, u površini od 2470m², Pravila parcelacije u svemu prema priloženoj skici.

	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 ► Građevinska i regulaciona linija • Minimalna udaljenost objekta od granica lokacije ka jugu (ulica Save Kovačevića) za nadzemne dijelove objekta G.L.1 je 5m za slučaj da se ostvari do 4 nadzemne etaže, ili na trasi drugog potpornog zida za slučaj da se ostvari do 5 nadzemnih etaža (u svemu prema priloženoj skici), a za podzemne dijelove objekta G.L.0 se poklapa sa regulacionom linijom R.L., odnosno sa južnom granicom parcele 2093/1, u svemu prema priloženoj skici; • Minimalna udaljenost objekta od granica lokacije ka zapadu za nadzemne dijelove objekta G.L.1 je širina postojećeg kamenog stepeništa i iznosi 2,5m, a za podzemne dijelove objekta G.L.0 takođe 2,5m od zapadne granice lokacije u svemu prema priloženoj skici; • Minimalna udaljenost nadzemnih i podzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije (G.L.0 i G.L.1, G.L.2, G.L.3) definisana je u svemu na priloženoj skici. ► Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota Planirana spratnost, u svemu prema priloženoj skici, zasnovna na urbanističkoj i arhitektonsko-konzervatorskoj analizi spratnosti objekta nekadašnje Umjetničke škole iz tačke 3 ovog dokumenta (fotodokumentacija) iznosi: • 6 nadzemnih etaža, pri čemu se kota poda najniže nadzemne etaže smatra kotom vrha postojećeg kamenog kiklopskog zida koji se proteže cjelokupnom širinom parcele 2093/1, i to njenog nazapadnijeg dijela (kota iz geodetske podloge postojećeg stanja), a dvije posljednje etaže se kaskadno smiču na način definisan G.L.2 i G.L.3; • suterenom se smatra etaža koja se proteže u pojasu kiklopskog zida sa kotom poda na koti ulice; • minimum 2 etaže planirane za parkiranje i tehničke prostorije; • moguće je planirati prohodan ravan krov kao solarijum/terasu na etažama u nivou ravnog krova; • h0, A.K. 29,00 kota pristupa kamenom stepeništu sa zapadne strane parcele; • h1, A.K. 32,90-33,60 kota vrha kamenog zida u kiklopskom slogu u zapadnom dijelu; • h3, A.K. 45,00 kota sjevernog dijela parcele na kontaktu sa susjednim objektom. • h4, A.K. 43,50 kota sljemena dvovodnog krova južnog objekta sa sa zapadne strane • h5, A.K. 50,20 kota sljemena četvorovodnog krova sjevernog objekta sa sa zapadne strane • h6, A.K. 47,45 kota sljemena dvovodnog krova južnog objekta sa sa istočne strane • h7, A.K. 53,30 kota sljemena dvovodnog krova sjevernog objekta sa sa istočne strane • h8, A.K. 60,00 kota sljemena dvovodnog krova objekta sa sjeverne strane

- najviša visinska kota gotovog poda neprohodnog ravnog krova ne smije prelaziti A.K. 52,50 i a maksimalna visina krovnog vijenc ne smije prelaziti A.K. 53,00

► Maksimalno dozvoljeni kapaciteti

- Maksimalni li = 2,4;
- Maksimalni Iz = 0,5, u okviru zone definisane za izgradnju;
- Maksimalni BRGP = 5930m²

► Posebni uslovi za datu lokaciju

- Lokacija se nalazi u sklopu kulturnog dobra - kulturno-istorijske cjeline "Urbana cjelina Istočno podgrađe u Herceg Novom";
- Obavezno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova ponovo predati na salglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Izvršiti ispitivanje terena kroz elaborate geomehanike, i druge slične elaborate neophodne za ovakav tip intervencija uzevši u obzir činenicu da se na lokaciji nalazilo klizište;
- Elaborat taksacije i valorizacije zelenila, planirati zasade kamenog bora (pinija/pinus pinea);

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



1) elementi postojećeg stanja koje je potrebno sačuvati i integrisati u novoplanirani urbanističko-arhitektonski koncept; 1) kameni zid u kiklopskom slogu (crveno), 2) kameno stepenište sa pozicijom njegovog nastavka (narandžasto), 3) druga verzija nastavka stepeništa (žuto), 4) platoi odvojeni kamenim podežom (tirkiz plavo).



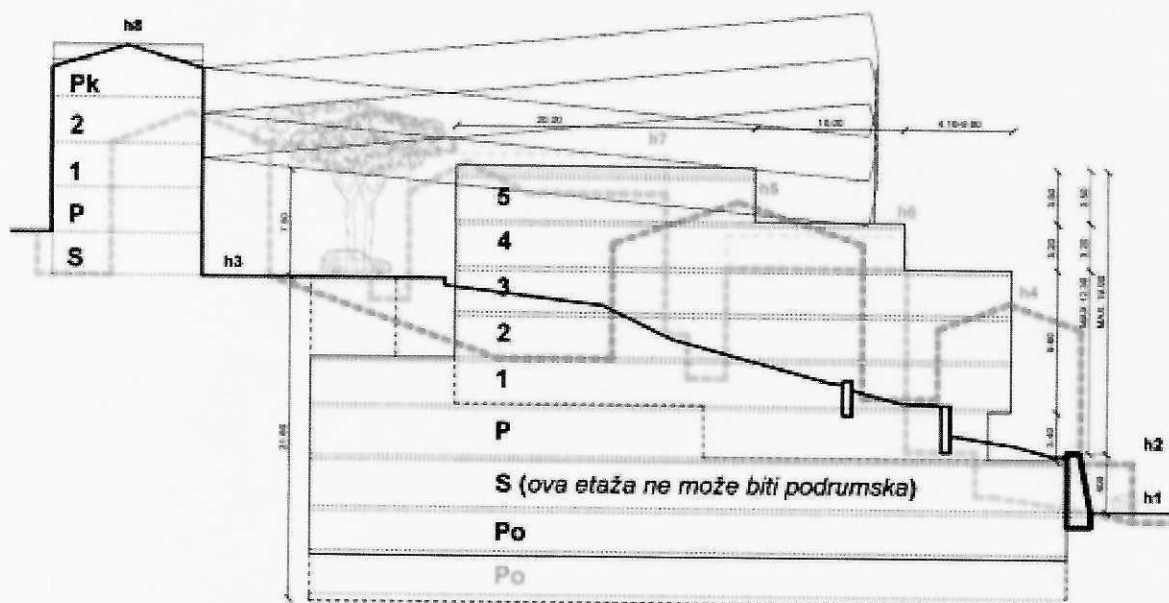
2) Situacija (Geoport.) na kp 2093/1 i kp2101/2 sam širim kontekstom zone intervencije stambenim i prometnim sa sjeverne strane i hotelom "Plaža" sa južne strane.





2) Situacija (Geoport.) na kp 2093/1 i kp2101/2 sam širim kontekstom zone intervencije, stambenim lamelama sa sjeverne strane i hotelom "Plaža" sa južne strane.





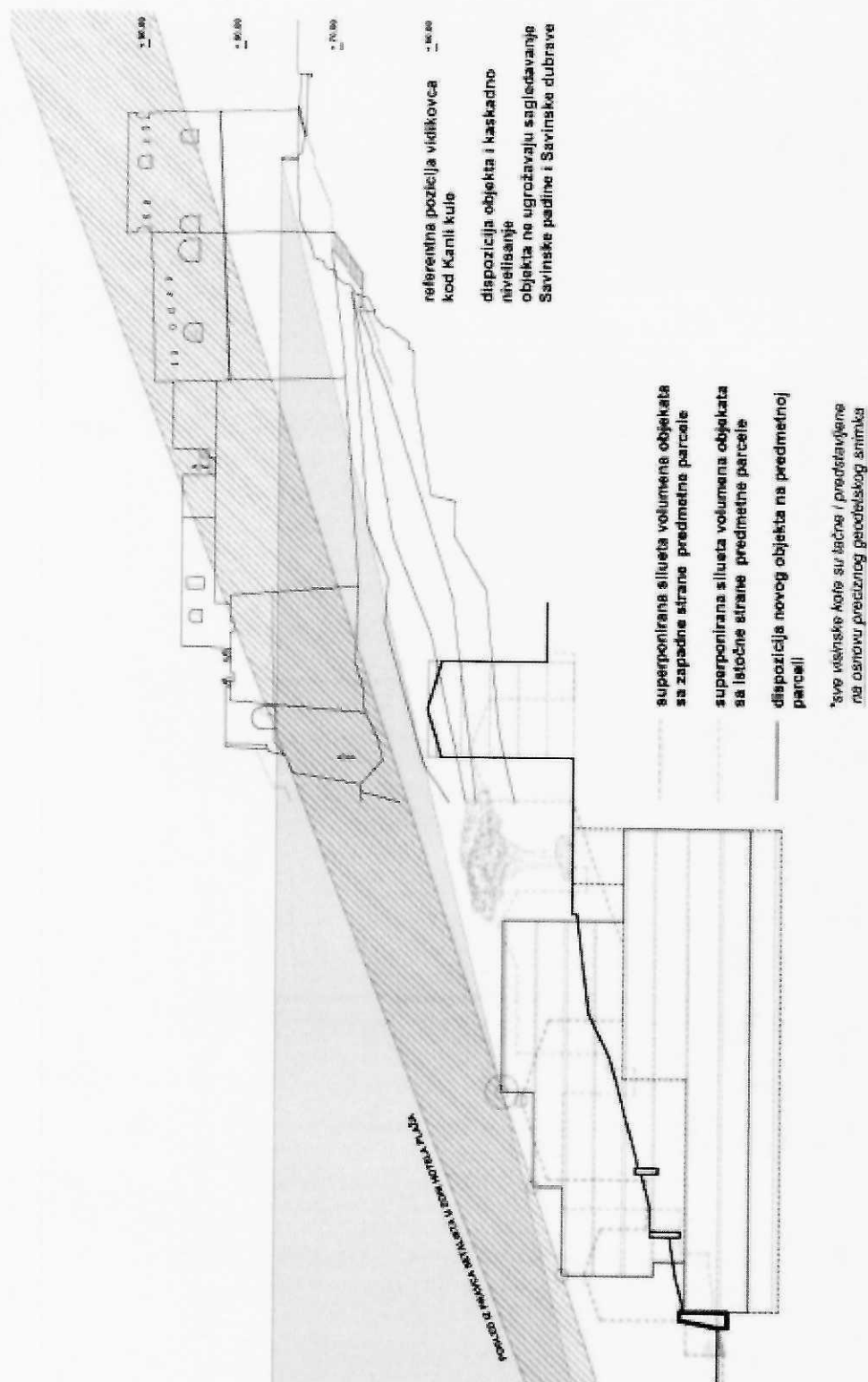
- superponirana silueta volumena objekata sa zapadne strane predmetne parcele
- superponirana silueta volumena objekata sa istočne strane predmetne parcele
- dispozicija novog objekta na predmetnoj parceli

*Sve visinske kote su tačne i predstavljene na osnovu preciznog geodetskog snimka

- h1, A.K. 28,00-30,00m, kota ulice Save Kovačevića
- h2, A.K. 32,90-33,60m, kota krunište kamenog zida u kilepekom slogu
- h3, A.K. 45,90 kota sjevernog dijela parcele neposredno ispred susjednog objekta
- h4, A.K. 43,50 kota sjemena dvovodnog krova južnog objekta sa sa zapadne strane
- h5, A.K. 50,20 kota sjemena dvovodnog krova sjevernog objekta sa sa zapadne strane
- h6, A.K. 47,45 kota sjemena dvovodnog krova južnog objekta sa sa istočne strane
- h7, A.K. 33,30 kota sjemena dvovodnog krova sjevernog objekta sa sa istočne strane
- h8, A.K. 40,00 kota sjemena dvovodnog krova objekta sa sjeverne strane

4) Prikaz presjeka sa planiranom volumetrijom sa podrumskim etažama, suterenom, šest kaskadno postavljenih etaža. Na objektu se može planirati prohodni ravni krov, dati su superponirani prikazi susjednih objekata u cilju optimalnog ulapanja u postojeći kontekst.





5) Prikaz presjeka sa planiranom volumetrijom u kontekstu zaštite vizura sa mora, šetališta ka Savini, Savinskoj dubravi i Kanli kuli, kao u sa vidikovca u zoni Kanli kule Kanli ka moru.



	<u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</u> •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.
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 <u>Zaštita od poplava</u> 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. <u>Zaštita od erozije</u> Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno. <u>Zaštita od požara</u> 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. <u>Zaštita od seizmičkog hazarda</u> 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.

Zaštita od 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.

Obezbjedivanje zaštite od seizmičkih razaranja

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.

Obezbjedivanje zaštite od požara

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima, propisima i pravilnicima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21, 03/23);
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“, br.8/93)
- 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);
- Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).
- 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).

Mjere zaštite na radu

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).

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 inpekcija vršio ispitivanja zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama.

Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i 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, 84/24);
- Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16);
- Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19);
- Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);

	• Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18); • Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19). • Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, broj 34/24). Akt broj 03-D-3605/2 od 24.11.2025.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Glavni Grad Podgorica.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	/
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<u>Obavezno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara; Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova ponovo predati na saglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara.</u> U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu. Aktom broj 06-333/25-10010/6 od 11.11.2025.god. ovo Ministarstvo obratilo se Upravi za zaštitu kulturnih dobara, Projestonica cetinje sa zahtjevom za dostavljanje konzervatorskih uslova. Odgovor nije dostavljen u zakonski propisanom roku.
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
	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
	Za komplekse i cjeline fazna gradnja se definiše idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem. Za pojedinačne objekte fazna gradnja se definiše idejnim 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 Prema grafičkom prilogu br. 05 - Planirano stanje elektroenergetske infrastrukture i prema uslovima nadležnog organa.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.04 – Hidrotehnička infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. Akt tehničkih uslova broj 02-4008/25 od 17.12.2025.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Opština Herceg Novi.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.3 – Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa. Akt tehničkih uslova broj 02-13-341-UPI-663/25 od 11.12.2025.god. izdat od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti, Opština Herceg Novi.

17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture 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) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - 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.
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 trijaskе, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti.

Tektonski sklop

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

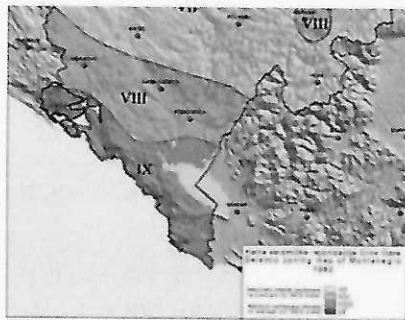
Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

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.

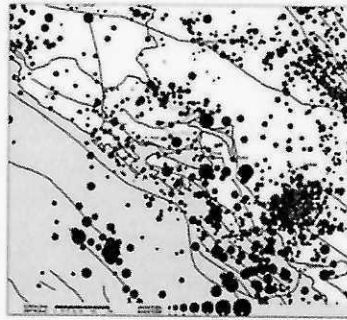
Savremena tektonska aktivnost

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

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



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



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

Na osnovu broja i intenziteta novijih dogođenih zemljotresa u široj zoni Opštine Herceg Novi (slika 12), kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Herceg Novi nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Boke Kotorske, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj, kao dio seizmički aktivnog cijelog Crnogorskog primorja i podmorja. Kao ilustracija ovog zaključka, na slici 17 su prikazani epicentri značajnijih dogođenih zemljotresa u periodu od sredine XV vijeka do kraja 2016. godine.

Na bazi dobro dokumentovanih karakteristika mehanizama geneze više dogođenih zemljotresa u širem regionu PUP-a Herceg Novi, moguće je zaključiti da kompresiono polje u pravcu upravnom na Dinarski pravac pružanja, očigledno predstavlja glavni uzročnik rupturnih procesa u regionu, što je inače evidentna generalna slika na prostoru centralnih Dinarida na potezu jugozapadno od Durmitorskog geološkog masiva, pa do centralnog dijela Bosne i Hercegovine.

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

Hidrologija

Na teritoriji opštine Herceg Novi nema većih površinskih rječnih tokova. Uglavnom se radi o manjim potocima koji u ljetnjem periodu obično presuše. Na području opštine, a posebno u Melinama, 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 presušuju. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, Ljuti potok, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić.

Kako nema većih površinskih vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti eksploataciji podzemnih voda.

Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja pojavljivanja izvora na istraživanom dijelu terena izdvajaju se :

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

Pedologija

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

Pedološki pokrivač se odlikuje većim brojem raznih zemljišta, veoma različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Pojava pojedinih zemljišta uslovljena je

	prvenstveno raznovrsnošću geološkog sastava podloge, dinamičnošću reljefa i klimom, koja je, kao faktor nastanka, od značaja za prostiranje zemljišta u vertikalnom smislu. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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	
	UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta.	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija B1 , Istočno podgrađe, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2, sve KO Topla
	Površina urbanističke parcele	2470 m ²
	Indeks zauzetosti	0.50
	Indeks izgrađenosti	2.40
	Bruto razvijena građevinska površina (BRGP)	5930 m ²
	Spratnost	6 nadzemnih etaža detaljnije opisano u poglavlju 2.3
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Minimum 2 etaže planirane za parkiranje i tehničke prostorije. Parametar za garažiranje uskladiti sa Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta za predviđene namjene.	

Osnovne grupe gradskih sadržaja	min br. park. mjesta
stanovanje (na 1000 m ² BRGP)	15 pm
proizvodnja (na 1000 m ² BRGP)	18 pm
fakulteti (na 1000 m ² BRGP)	25 pm
poslovanje (na 1000 m ² BRGP)	30 pm
trgovina (na 1000 m ² BRGP)	65 pm
hoteli (na 1000 m ² BRGP)	15 pm
restorani (na 1000 m ² BRGP)	150 pm
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25 pm
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

Tabela 7.5: Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja

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

Detaljnije opisano u poglavljima 1 i 2.3.

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 efikasni električnih uređaja (razred A).

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

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspeksijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Ilija Rogać Nataša Đuknić	
		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Akt tehničkih uslove Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3605/2 od 24.11.2025.god. - Akt tehničkih uslova Sekretarijata za komunalne djelatnosti, Herceg Novi broj 02-13-341-UPI-633/25 od 11.12.2025.god. - Akt tehničkih uslova Vodovoda i kanalizacije DOO, Herceg Novi broj 02-4008/25 od 17.12.2025.god. - Kopija Plana broj 917-109-1289/2025/1 od 01.12.2025.god. izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi.	



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3605/2

Primljeno: 27. 11. 2025				
Org. jed.	Redni broj	Redni broj	Redni broj	Redni broj
06-333/25-10010/2				

Podgorica, 24.11.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3605/1 od 17.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10010/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta, u okviru površina za mješovitu namjenu (MN), na izdvojenoj lokaciji B1, Istočno podgrađe, koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2, sve u KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br.76/25), opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru SAVINA RESIDENCE DOO iz Herceg Novog, 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 dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije 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



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

18-12-2025				
Primljeno	Org. jed.	Jed. k.	Prilog	Vrijednost
06-333/25-10010/4				

11.12.2025.

Broj : 02-13-341-Up I-663/ 25
Za: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Podgorica

Sekretariјat за komunalne djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju novog objekta u okviru površina za mješovitu namjenu (MN) **na izdvojenoj lokaciji B1** koju čini dio kat.parc. 2093/1 i dio kat.parc. 2101/2 K.O. Topla, Istočno podgrađe u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 76/25), na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), člana 15 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), člana 8 stav 10 i člana 49 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), izdaje

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) **na lokaciji B1** koju čini dio kat.parc. 2093/1 i kat.parc. 2101/2 K.O. Topla u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi („Sl. list CG – opštinski propisi“ 76/25)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripadaju kat.parc. 2093/1 i kat.parc. 2101/2 K.O. Topla, čini opštinski put- gradska Ulica Save Kovačevića, zemljište označeno kao kat.parc. 2584/1 K.O. Topla. Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz sa navedene gradske ulice.

1.2. Planirano stanje

Lokacija označena kao B1 Istočno podgrađe, koju čini dio kat.parc. 2093/1 i dio kat.parc. 2101/2 sve KO Topla, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi, definisana namjena površine mješovite namjene.

Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je sa opštinskog puta- Ulica Save Kovačevića , zemljište označeno kao kat.parc. 2584/1 K.O. Topla.

- **Pravila regulacije**

Lokaciju čini dio kat.parc. 2093/1 i kat.parc. 2101/2 sve KO Topla, u površini od 2470m² u svemu prema priloženoj skici.

- **Građevinska i regulaciona linija**

–Minimalna udaljenost objekta od granica lokacije ka jugu (Ulica Save Kovačevića) za nadzemne dijelove objekta G.L.1 je 5m za slučaj da se ostvari do 4 nadzemne etaže, ili na trasi drugog potpornog zida za slučaj da se ostvari do 5 nadzemnih etaža (u svemu prema priloženoj skici), a za podzemne dijelove objekta G.L.0 se poklapa sa regulacionom linijom R.L., odnosno sa južnom granicom parcele 2093/1, u svemu prema priloženoj skici;

–Minimalna udaljenost objekta od granica lokacije ka zapadu za nadzemne dijelove objekta G.L.1 je širina postojećeg kamenog stepeništa i iznosi 2,5m, a za podzemne dijelove objekta G.L.0 takođe 2,5m od zapadne granice lokacije u svemu prema priloženoj skici;

– Minimalna udaljenost nadzemnih i podzemnih dijelova objekta od bočnih granica lokacije (G.L.0 i G.L.1, G.L.2, G.L.3) definisana je u svemu na priloženoj skici 1.

- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

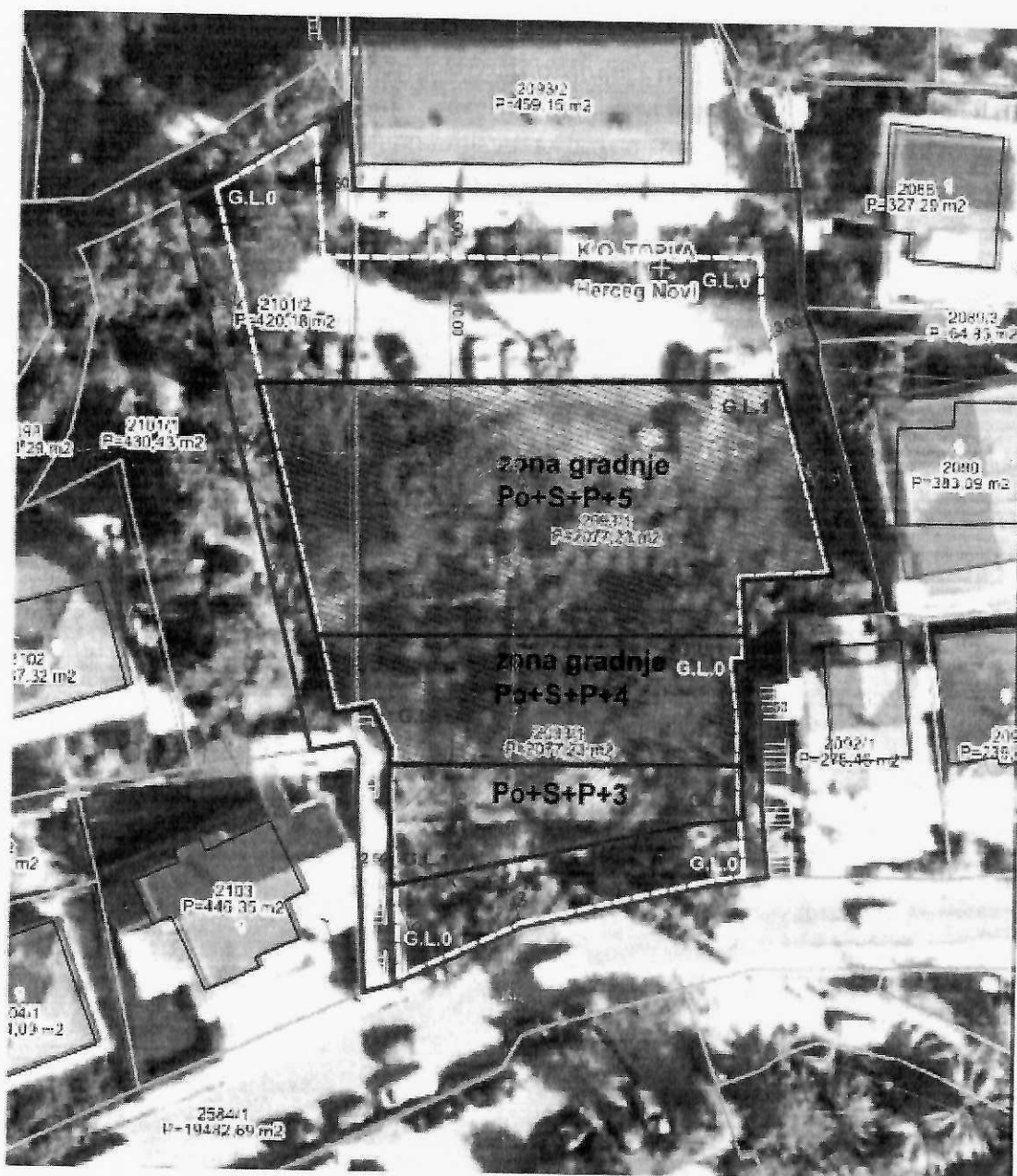
-Obavezna je jedna etaža garažiranja za javnu namjenu u okviru date zone za izgradnju podzemnog dijela objekta i minimum jedna etaža garažiranja za potrebe nadzemnih dijelova objekta (kapacitet po pravilniku).

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	(na 1000 m ² BRGP) 15 PM
Trgovina	(na 1000 m ² BRGP) 65 PM
Restorani, kafići	(na 1000 m ² BRGP) 150 PM
Poslovanje	(na 1000 m ² BRGP) 30 PM
Hoteli	(na 1000 m ² BRGP) 15 pm
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

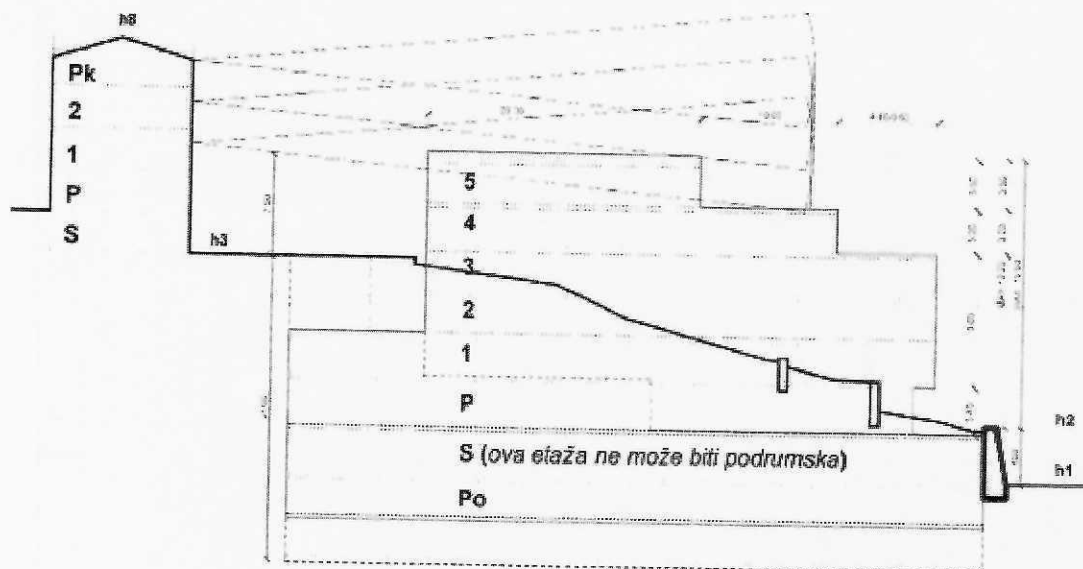
Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (lokacije) ,prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u , a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i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

-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.



Sl. 1 -situacija (Geoportal) na kp 2093/1 i kp2101/2 sa kotekstom zone intervencije, G.L.0, G.L.1, G.L.2, G.L.3



superponirana silueta volumena objekata
sa zapadne strane predmetne parcele

superponirana silueta volumena objekata
sa istočne strane predmetne parcele

dispozicija novog objekta na predmetnoj
parceli

*Sve visinske note su dane i predstavljene
na osnovu preciznog geodetskog snimka

h1, A.K. 29,00-30,00m, kota ulice Save Kuvačevića
h2, A.K. 32,90-33,50m, kota kruništa kamenog stida u kildapekom slogu
h3, A.K. 45,00 kota sjevernog dijela parcele neposredno ispred susjednog objekta
h4, A.K. 43,50 kota sjeverna dvovodnog krova južnog objekta sa sa zapadne strane
h5, A.K. 50,20 kota sjeverna dvovodnog krova sjevernog objekta sa sa zapadne strane
h6, A.K. 47,45 kota sjeverna dvovodnog krova južnog objekta sa sa istočne strane
h7, A.K. 53,30 kota sjeverna dvovodnog krova sjevernog objekta sa sa istočne strane
h8, A.K. 60,00 kota sjeverna dvovodnog krova objekta sa sjeverne strane

4) Prikaz presjeka sa planiranim volumetrijom sa podrumskim etažama, suterenom, šest kaskadno postavljenih etaža. Na objektu se može planirati prohodni ravni krov, dati su superponirani prikazi susjednih objekata u cilju optimalnog ulapanja u postojeći kontekst.

Sl. 2 - prikaz presjeka

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

SEKRETAR

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković

Vasilije Seferović dipl. ecc.

Vasilije Seferović





D.O.O

VODOVOD I KANALIZACIJA

urbanizma i državne imovine				
Priloženo	Org. jed.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Pr.
				ednost.

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

ViK Broj:02-4008/25

Datum: 17.12.2025

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine

Priloženo: 29.12.2025

Org. jed.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-10010/5				

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE****IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica****Podnosilac zahtjeva: SAVINA RESIDENCE DOO****ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-4008/25 od 17.11.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za mješovitu namjenu (MN) na izdvojenoj lokaciji B1, istočno podgrađe, koja se sastoji od dijela **katastarske parcele broj 2093/1 i katastarske parcele broj 2101/2 sve k.o. Topla, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-10010/4 od 11.11.2025.god.**, konstatuje se:

- ✧ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekta predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa DCI cjevovoda DN 200 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele za svaki objekat 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:

Održavanje vodovodne i kanalizacione infrastrukture unutar kompleksa nije u nadležnosti doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi.

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

"VODOVOD I
KANALIZACIJA"

Zoran Bijelić

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-1289/2025/1

Datum: 01.12.2025.



Katastarska opština: TOPLA

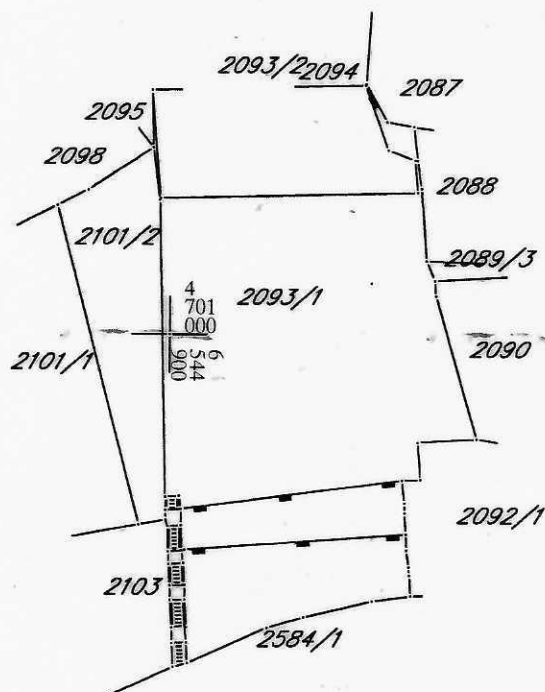
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17,23

Parcele: 2093/1, 2101/2

KOPPIA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

1901 [Signature]