



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: 06-333/25-10899/7

Podgorica, 30.12.2025. godine

CITY HOSTELS BALKANS DOO

BEOGRAD
Stari Grad
Knez Mihailova 10

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-10899/7 od 30.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog kompleksa na lokaciji katastarske parcele broj 343 KO Đenovići i TS 10/0,4kVA na katastarskoj parceli broj 346 KO Đenovići (LOKACIJA E3), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ☒ spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, 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

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

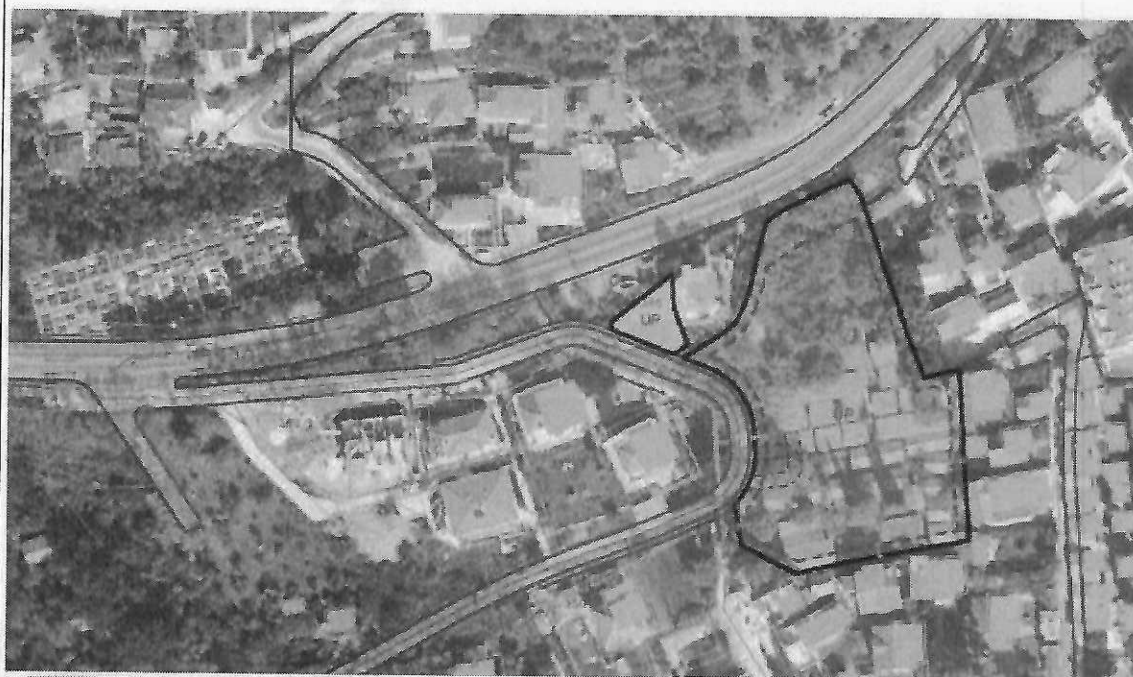
1.	Broj: 06-333/24-10899/7 Podgorica, 30.12.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva CITY HOSTELS BALKANS DOO BEOGRAD , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju stambenog kompleksa na lokaciji katastarske parcele broj 343 KO Đenovići i TS 10/0,4kVA na katastarskoj parceli broj 346 KO Đenovići (LOKACIJA E3), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	CITY HOSTELS BALKANS DOO BEOGRAD
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija Prema listu nepokretnosti 329 – prepis, Područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.1, zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 115m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.2, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 85m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.3, zgrada u zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 77m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.4, zgrada u zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 77m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.5, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 54m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.6, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.7, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m ² , -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.8, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m ² ,	

-na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.9, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.10, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.11, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.12, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.13, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.14, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.15, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.16, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.17, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.18, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.19, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 27m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.20, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 47m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, zgrada br.21, zgrada zgrada za odmor (vikendica), površine u osnovi 8m² ,
 -na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, dvorište, površine 3833m²

Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	LOKACIJA E3: UTU za izgradnju stambenog kompleksa na lokaciji - k.p. 343 KO Đenovići I TS na k.p.346 KO Đenovići
	SS – površine za stanovanje srednjih gustina Izgradnja kompleksa stambenih objekata sa pratećim kompatibilnim sadržajima . U svim zonama stanovanja moguće je poslovanje na etaži /etažama u nivou ulice ili na prvoj etaži iznad nje koje je kompatibilno sa ovom namjenom.
7.2.	Pravila parcelacije
	Lokacija odgovara katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, umanjenoj za infrastrukturne površine. Unutar lokacije, u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem kompleksa, formiraće se jedna urbanistička parcela.

Poštujući navedene uslove moguće je odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture, te površine za pejzažno uređenje).



— GRANICA LOKACIJA
 --- G.L.
 — TRASA NOVE PRIMARNE SAOBRAĆAJNICE KROZ ĐENOVIĆE PREMA DIREKTNIM UTU

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

Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata (građevinska linija-G.L.) od granice lokacije prema ulici (regulaciona linija- R.L.):

- Ka Jadranskoj magistrali : min. 10,0 m;
- Ka primarnim saobraćajnicama unutar naselja: min. 3,0 m
- Minimalno udaljenje nadzemnih objekata od bočnih granica lokacije : min. 3,0 m

Udaljenje podzemnih dijelova objekata od granice lokacije iznosi min. 1,00 m.

Minimalno međusobno udaljenje objekata od granice UP: u skladu sa opštim uslovima Plana.

Položaj objekta na parceli određen je regulacionim i građevinskim linijama. Glavna građevinska linija određuje se paralelnim razmakom od regulacione linije. Pomoćne građevinske linije određene su udaljenostima od granica parcele. Ove udaljenosti mogu biti i manje ako za to postoji saglasnost susjeda. Za ravne terene i terene malog nagiba – do 15% ovo su potrebni i dovoljni uslovi.

Za terene u nagibu navedeni uslovi su potrebni, ali ne i dovoljni. Moraju se dati još dva uslova. Prvo je uslov pogleda i on je naslijeđen iz ranijih planova – ako niži objekat (planirani) zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta (postojećeg), sjeme nižeg objekta ne smije preći visinu parapeta ili balkonske ograde gornjeg objekta (planiranog ili postojećeg ako je ispunio predviđenu

	spratnost). Drugo je uslov osunčanosti i on se odnosi na objekte orjentisane od jugoistoka do jugozapada – niži objekat (takođe ako zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta –postojećeg ili planiranog koji treba da bude udaljen najmanje 2,5m) mora biti udaljen od višeg objekta toliko da ne zaklanja osunčanost prozora na najnižoj stambenoj etaži višeg objekta na dan 22. decembra u podne. Ispunjenost oba ova uslova dokazuje se u idejnom rješenju metodom po izboru projektanta. Oba ova uslova se mogu isključiti ako za to postoji saglasnost susjeda. 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.
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 <i>Zaštita od poplava</i> 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. <i>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta</i>, nažalost, rješava se akutno. <i>Zaštita rizika od požara i eksplozija</i> 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. <i>Zaštita od seizmičkog rizika</i> 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 Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

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

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

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

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

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

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

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

Mjere zaštite na radu

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

	Klima Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišniji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana. Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na 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, broj 03-D-3222/2 od 08.10.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Minimalno 50% dijela parcele koje nije pokriveno objektom mora biti zelenilo, prema preporukama datim u planu. Izuzetak su zatečena postojeća stanja gdje to nije moguće provesti.
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 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. Prirodno i kulturno historijsko područje Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 6. <i>Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža – zatečeno stanje</i> predmetna lokacija je u okviru namjene : očuvan prirodni pejzaž. Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 9. <i>Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, očuvanih elemenata kulturnih pejzaža</i> predmetna lokacija je u okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO), u zoni historijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja. Predmetna lokacija se nalazi u zaštićenoj okolini potencijalnih kulturnih dobara Crkve Sv.Spiridona i crkve Sv.Nikole u Đenovićima. Takođe, uz lokaciju, sa jugozapadne strane, nalazi spomen česma (zaštićeno kulturno dobro). 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, apinizma, planinarenja, pješaćenja, 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 prepo rukam a nav edenim po d 7.1., te da se nova gradnja izbjegava na 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 preporukam 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. Prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen Upravi za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, broj 06-333/25-10899/6 od 29.09.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom 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
	Nema uticaja na promjene u vodnom režimu.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Faznost izgradnje definiše se glavnim projektima u skladu sa tehničko-tehnološkim cjelinama.
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 o Usljed izmještanja trase saobraćajnice neophodno je izmjestiti TS 10/0.4kVa sa trasepriključenja, na parcelu k.p.346 koja je predmet ovih direktnih smjernica uz obezbijeđen saobraćajni pristup. o Trafostanica TS 10/0.4kVA se ruši odnosno gradi na osnovu uslova datih ovim planom na parceli predmet direktnih smjernica, te uslovima EPCG. 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 Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 3275/25 od 10.10.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Predmetna lokacija se priključuje na primarnu saobraćajnicu kroz Đenoviće koja je ovim izmjenama i dopunama PUP-a izmijenjena u odnosu na DUP Đenovići, na način da je u gornjem segmentu trase, izmijenjena pozicija priključka na magistralu, u skladu sa uslovima terena i dozvoljenim nagibima za saobraćajnice ove kategorije. ▪ Primarna saobraćajnica kroz naselje Đenovići koja je ujedno pristupna saobraćajnica lokaciji koja je predmet ovih UT uslova, je predmet usklađivanja primarne saobraćajnice date DUP-om Đenovići sa uslovima na terenu u okviru ovog PUP-a. ▪ Ovim PUP-om ukida se dio trase primarne saobraćajnice predviđen DUP-om kroz lokaciju koja je predmet direktnih smjernica; ▪ Predmetna saobraćajnica može biti izgrađena fazno, pri čemu fazu 1 predstavlja priključak na magistralu do lokacije koja je predmet ovih direktnih smjernica na k.p. 343 K.O, Đenovići. Izgradnju infrastrukture je moguće izvršiti u skladu sa Zakonom, komunalnim opremanjem od strane investitora. ▪ Urbanističku parcelu je potrebno formirati u skladu sa uslovima za izgradnju izmijenjene primarne saobraćajnice kroz Đenoviće definisane ovim PUP-om ▪ Uslovi priključenja sa magistrale na ovu saobraćajnicu će se definisati projektom magistale. Radi omogućavanja protočnosti saobraćaja kroz naselje neophodno je omogućiti uključanje odnosno isključenje iz oba smjera na magistrali ka primarnoj saobraćajnici i sa primarne saobraćajnice na magistralu u pravcu (Tivta, te uključanje sa primarne saobraćajnice u trasu magistralnog puta ka Herceg Novom. ▪ Prilikom izgradnje primarne saobraćajnice kroz naselje Đenovići neophodno je uklopiti i omogućiti kontinuitet postojećih primarnih pješačkih komunikacija.



— — — trasa primarne saobraćajnice

Prema grafičkom prilogu br.3 – Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa.

Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-615/25 od 21.10.2025. godine

17.4

Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15)

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:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content](http://ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content);

	- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA 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 uslovilo 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 trijasko, 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: Tektonska skica područja opštine Herceg Novi (Tumač OGK za listove Kotor i Budva);

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

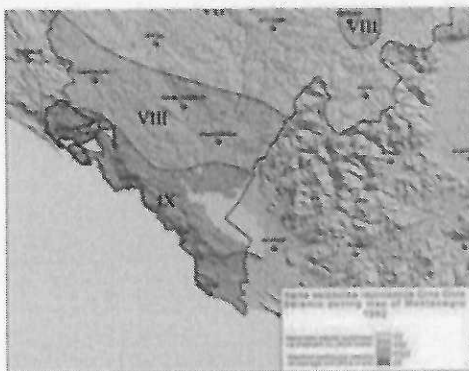
Od savremenih geoloških procesa na teritoriji opštine su zastupljeni procesi erozije i jaružanja, abrazije, odronjavanja, klizanja, likvefakcije, karstifikacije i površinskih alteracija. Ovdje će ukratko biti prikazani procesi klizanja i likvefakcije, kao procesi koji na mjestima pojavljivanja, mogu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

SEIZMIKA

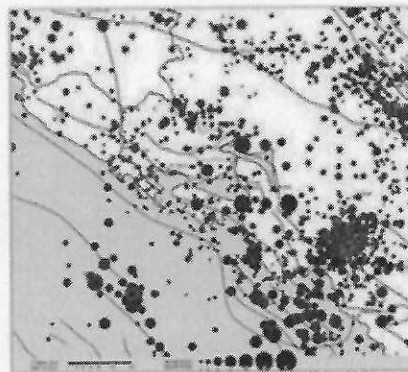
Savremena tektonska aktivnost

Dosadašnjim intenzivnim proučavanjem seizmogene-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 Meljinama, Zelenici, Bijeloj i na dijelu magistralnog puta iza autobuske stanice gdje se stvaraju bujice, zadnjih desetak godina, usljed velikih padavina, najveću štetu od poplava prčinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine su i: Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko 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 trijaskе, jurske i kredne starosti; • slabovodopropusne stijene pukotinske poroznosti, predstavljene slojevitim krečnjacima sa rožnacima, dolomitima i dolomitičnim brečama jursko-kredne starosti; • pretežno vodonepropusne stijene i stijenski kompleksi predstavljeni flišnim sedimentima kredno-eocenske i eocenske starosti. Pedologija Karakteristike i stanje zemljišta u Opštini Herceg-Novi, su direktna posljedica uticaja prirodnih faktora i uticaja čovjeka kao faktora stvaranja zemljišta. Pedološki pokrivač se odlikuje većim brojem raznih zemljišta, veoma različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Pojava pojedinih zemljišta uslovljena je prvenstveno raznovrsnošću geološkog sastava podloge, dinamičnošću reljefa i klimom, koja je, kao faktor nastanka, od značaja za prostiranje zemljišta u vertikalnom smislu. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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. Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. Faznost realizacije definisana je kao što slijedi: Saobraćajnica : - Faza 1 : pristup na magistralu do ulaska na lokaciju I u podzemnu garazu na k.p. 343 sa pratećim prilagođavanjem pješačkih komunikacija ka magistrali i ka šetalištu; - Faza 2: nastavak trase prema DUP-u kroz naselje Napomena: obavezno je uz izgradnju saobraćajnice izvršiti projektovanje I prilagođavanje pješačkih komunikacija (postojećeg stepenista) do magistrale i ka šetalištu uklapanjem u nivelaciju trotoara u sklopu saobraćajnice.

	U slučaju nemogućnosti izvođenja punog profila saobraćajnice usljed uslova na terenu dozvoljava se mjestimično prilagođavanje širine koridora koje omogućava nesmetan kontinuitet pješačke i kolske komunikacije. Faze saobraćajnice mogu biti I izvedene I u podfazama koje omogućavaju odvojeno izvođenje različitih infrastrukturnih servisa u fazama. Fazna realizacija saobraćajnica mora da ispunjava uslov pristupa vatrogasnim vozilima do izgrađenih struktura u skladu sa propisima. Objekti: Faza: Podzemna garaža Faza: Objekat A Faza: Objekat B Faza: Objekat C Faza: Uređenje terena I konstrukcije u uređenju (bazeni, pergole, nadstresnice, itd.) Faza: Trafostanica Redosljed i obuhvat faznosti realizacije nije obavezujući, već će se definisati u skladu sa investicionim planom. Idejnim rješenjem koje obuhvata cijelu lokaciju definisu se detaljnije faze realizacije objekata odnosno faze izrade projektne dokumentacije glavnog projekta.	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija E3, katastarske parcele br. 343 i 346 KO Đenovići
	Površina urbanističke parcele (m ²)	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	Max. BRGP struktura na lokaciji koje ulaze u obracun BRGP: 8000 m2 NADZEMNE ETAŽE maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota •Dozvoljena je izgradnja tri nadzemna objekta na zajedničkoj ili odvojenoj podzemnoj, odnosno suterenskoj garaži, prema sljedećim parametrima: •OBJEKAT A: spratnost S+P+4, BRGP: 1800m2, površina prizemlja do: 1000 m2 •OBJEKAT B: spratnost S+P+4, BRGP:2400m2, površina prizemlja do: 1000 m2 •OBJEKAT C: spratnost S+P+5, BRGP:2800m2, površina prizemlja do: 1000 m2 • TRAFOSTANICA: spratnost P, do 100 m2 na parceli k.p.346

	• Površine pojedinih objekata mogu biti i drugačije rasporedjene uz uslov da maksimalno dozvoljena površina na lokaciji ne prelazi ukupnu BGP datu ovim planom, te da površina pojedinačnog objekta nije preko 3000m². • Bazen, pergole i ostali elementi uređenja terena ulaze u obracun BRGP u skladu sa opstim uslovima plana. Maksimalno dozvoljena površina svih bazena na lokaciji je 500m². Maksimalno dozvoljena površina pod nadstrešnicama i pergolama je 500m². PODZEMNE ETAŽE • Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele podzemnom, odnosno suterenskom etažom sa namjenom garažiranje i tehnički prostori, te stanarske ostave je 3000m², dok je maksimalna površina svih podrumskih etaža do 6000m². • Na parceli je moguće formiranje više nivoa podrumskih etaža namijenjenih garažiranju, tehničkim prostorijama i ostavama, dok je dozvoljeno formiranje samo jednog nivoa suterenske garaže sa tehničkim prostorijama. • Ukupna površina podrumskih i suterenskih etaža ne ulazi u BRGP ukoliko je namijenjena garažiranju, tehničkim prostorijama i ostavama, uz uslov da maksimalna zauzetost parcele jednim nivoom podzemne, odnosno suterenske garaže ne može da prelazi 3000m². • Maksimalna ukupna površina garaže zavisi od potrebnih kapaciteta za parkiranje na lokaciji u zavisnosti od struktura jedinica, te namjene poslovnih prostora. • U bruto građevinsku površinu ne obračunavaju se prohodni ravni zeleni krovovi koji podrazumijevaju uređenje parkovskog tipa sa svim neophodnim
--	--

	slojevima, a ne sadnju u dekorativnim posudama. • Prohodni krov podzemne garaže sa tehničkim prostorijama se ne uračunava u BRGP. • U bruto građevinsku površinu ne ulaze etaže suterena i podruma koji imaju namjenu garažiranja i tehničkih prostorija • Minimalni procenat zelenih krovova i površina dubine supstrata preko 30cm :20%																				
Max. dozvoljena spratnost	Maksimalna spratnost objekata: 7 nadzemnih etaža ili u skladu sa datom Bruto građevinskom površinom, sa mogućnošću izgradnje podzemnih i suterenskih etaža za garažiranje, tehničke prostorije i dr. o Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu.																				
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila																					
Osnovno pravilo je da svaki objekat mora obezbijediti smještaj vozila na svojoj parceli, prema datim pravilima zavisno od namjene objekta. Parametar za garažiranje uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta za predviđene namjene.																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Osnovne grupe gradskih sadržaja</th><th>min br. park. mjesta</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>stanovanje (na 1000 m² BRGP)</td><td>15 pm</td></tr> <tr> <td>proizvodnja (na 1000 m² BRGP)</td><td>18 pm</td></tr> <tr> <td>fakulteti (na 1000 m² BRGP)</td><td>25 pm</td></tr> <tr> <td>poslovanje (na 1000 m² BRGP)</td><td>30 pm</td></tr> <tr> <td>trgovina (na 1000 m² BRGP)</td><td>65 pm</td></tr> <tr> <td>hoteli (na 1000 m² BRGP)</td><td>15 pm</td></tr> <tr> <td>restorani (na 1000 m² BRGP)</td><td>150 pm</td></tr> <tr> <td>za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)</td><td>25 pm</td></tr> <tr> <td>ostali sadržaji</td><td>prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima</td></tr> </tbody> </table> <i>Tabela 7.5: Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja</i>		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
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																				
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja																					
- Koncept urbanističke postavke i arhitektonski koncept oblikovanja forme i materijalizacije potrebno je uskladiti sa ambijentom, odnosno volumenima koji odgovaraju istorijskom kontekstu ove lokacije, namjeni objekta, a koji se zasnivaju na visokom stepenu urbaniteta, minimalističkom arhitektonskom izrazu visokih																					

estetskih dometa, uzevši u obzir da ova zona predstavlja okosnicu centralne zone priobalnog naselja;

- Posebnu pažnju posvetiti postavci objekata, oblikovanju i materijalizaciji ali i pješačkim ulicama u zoni uz crkvu Sv. Spiridona i obližnju fontanu uzimajući u obzir da ovaj javni prostor ima karakter trga.

Oblik krova objekta je rezultat arhitektonskog koncepta, ali se preporučuje primjena kosih krovova i to u stanovanjima malih gustina dvovodan ili složeno dvovodan, a u ostalim namjenama četvorovodan ili složeno četvorovodan. Preporučuje se primjena ravnog krova na lokacijama gdje slika grada to nalaže ili u slučajevima kada treba sačuvati pogled od objekta iza.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

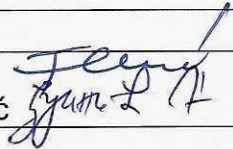
Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske efikasnosti koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema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

Najveću energetske efikasnosti objekta je moguće ostvariti:

- Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše").
- Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.
- Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.
- Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica).
- Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A).
- Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja).
- Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora.
- Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“,
- Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.

Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:

- Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019.,
- Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti,
- Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine),

	- Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić 
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3222/2 od 08.10.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Herceg Novi, broj 3275/25 od 10.10.2025. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I-615/25 od 21.10.2025. godine.	



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-3222/ 2

Primljeno:	14. 10. 2025			
Org. jed.	Jed. klas. zbir.	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-	10899/2	Podgorica, 08.10.		

Podgorica, 08.10.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3222/1 od 02.10.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10899/2 od 29.09.2025 godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „CITY HOSTELS BALKANS“ DOO iz Beograda, 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 dijela namijenjenog za poslovne djelatnosti je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina dijela za djelatnosti predmetnog stambenog objekta 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 namijenjenog za poslovne djelatnosti iznosi ispod 1000 m², to nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu za dati projekat.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



D.O.O

VODOVOD I KANALIZACIJAPisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**Put 10. Hercegovačke brigade 3 , 85340 Herceg Novi, Crna Gora**

ViK Broj:3275/25

Datum: 10.10.2025.

Org. jed.	Doc. i s. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	10899/3		

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**IV Proleterske brigade 19, Podgorica****Podnosilac zahtjeva: CITY HOSTELS BALKANS DOO****ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 3275/25 od 02.10.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog kompleksa na lokaciji koja se sastoji od **katastarske parcele 343 k.o.Đenovići** i TS 10/0,kVA na **katastarskoj parceli broj 346 k.o. Đenovići**, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-10899/3 od 29.09.2025.god., konstatuje se:

- ✧ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju stambenog kompleksa predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa cjevovoda PVC 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;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža unutar kompleksa, za istu predvidjeti poseban vodomjer min DN 50 mm (INSA i sl.) za svaki objekat pojedinačno;
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti 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 cjelokupne vanjske infrastrukture u okviru kompleksa, nije u nadležnosti doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi.

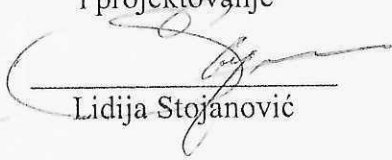
Ukoliko na terenu postoji stari priključak investitor je dužan da locira isti i stavi van funkcije.

Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

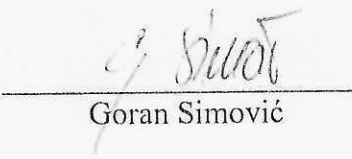
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje

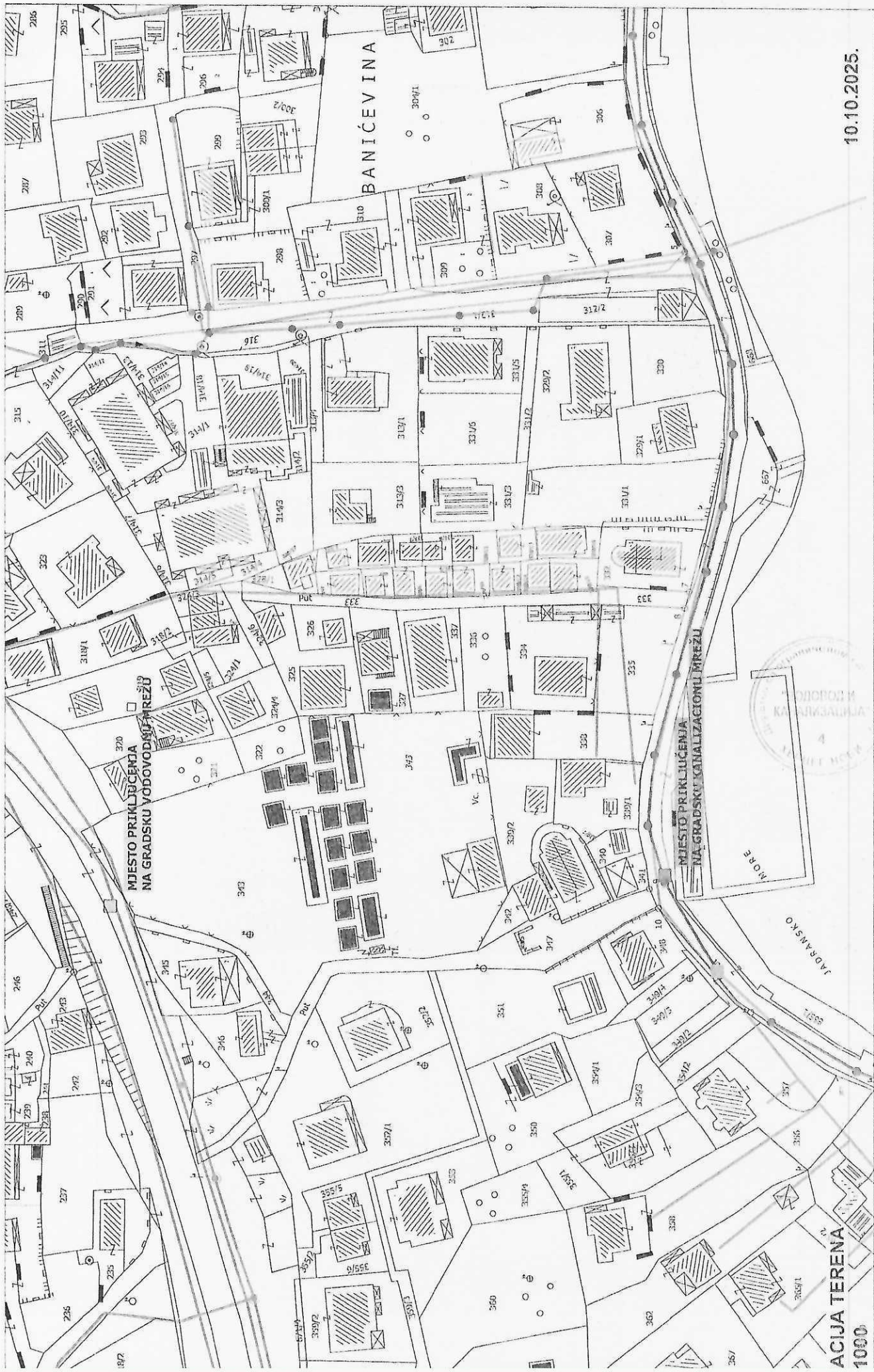

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

VD Izvršni direktor


Zoran Bijelić



10.10.2025.

ACIJA TERENA
1000

Crna Gora
Uprava za nekretnine
-Područna jedinica Herceg Novi -
Broj: 917-109-1035/2025/1
Herceg Novi, 15.10.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 17.10.2025				
Org. jed.	Jed. čas. znak	Redni broj	Dr. op.	Ujedinost
06	333/25	10899	5	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA, ul. IV proleterske brigade br. 19

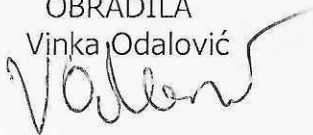
Veza Vaš br. 06-333/25-10899/5

Poštovani,

U prilogu Vam proslijeđujemo list nepokretnosti i kopiju plana za kat.parc.
343 i 346 K.O. Đenovići.

S poštovanjem,

OBRADILA
Vinka Odalović



NAČELNIK
Mirjana Radusinović



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-1035/2025/1

Datum: 03.10.2025.



Katastarska opština: ĐENOVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2,3

Parcele: 343, 346

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

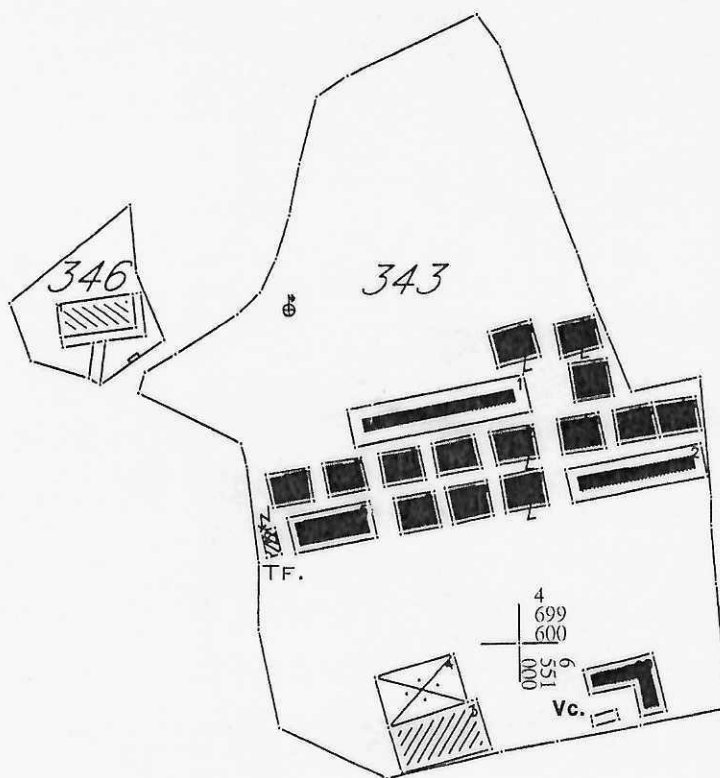


4
699
700
550
900
9

4
699
700
551
900
9

4
699
600
550
900
9

4
699
600
551
900
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

V. Larić



192000000330



109-919-15527/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-15527/2025

Datum: 03.10.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 329 - 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
343			2,3 21			Dvorište		3833	0.00
343	1		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		115	0.00
343	2		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		85	0.00
343	3		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		77	0.00
343	4		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		77	0.00
343	5		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		54	0.00
343	6		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		27	0.00
343	7		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		27	0.00
343	8		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	9		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	10		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	11		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	12		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	13		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	14		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	15		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	16		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	17		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	18		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	19		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		27	0.00
343	20		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		47	0.00
343	21		2,3 21			Zgrada za odmor(vikendica)		8	0.00
								4674	0.00

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
343	18	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	19	Zgrada za odmor(vikendica)	919	27	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	20	Zgrada za odmor(vikendica)	919	47	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0
343	21	Zgrada za odmor(vikendica)	919	8	Svojina CITY HOSTELS BALKAN DOO 1/1 BEOGRAD 0000021292290 UL. KNEZ MIHAJLOVA 10 STARI 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



19200000330



109-919-15528/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-15528/2025

Datum: 03.10.2025

KO: ĐENOVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 406 - 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
346			2 21	02/04/2019		Dvorište VIŠE OSNOVA		233	0.00
346		1	2 21	02/04/2019		Zgrada za odmor(vikendica) VIŠE OSNOVA		43	0.00
								276	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1505973100015	VUKASOVIĆ SPIRIDON KRISTIJAN DJENOVIĆI B.B. Djenovići	Susvojina	1/2
0803981100048	VUKASOVIĆ SPIRIDON TOMISLAV BRDOVITA 8 BEOGRAD	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
346		1	Zgrada za odmor(vikendica) VIŠE OSNOVA	0	P 43	/
346		1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Dvosoban stan	1	P 40	Susvojina VUKASOVIĆ SPIRIDON KRISTIJAN DJENOVIĆI B.B. Djenovići Susvojina VUKASOVIĆ SPIRIDON TOMISLAV BRDOVITA 8 BEOGRAD

Ne postoje tereti i ograničenja.

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
346/0		109-2-919-551/1-2022	10.03.2022 13:34	JAVNI IZVRŠITELJ LATKOVIĆ VIDAČ	BRISANJE IZVRŠENJA U LN 58, 406, 1032 KO DJENOVIĆI, LN 45, 58, 516, 519, 521, 696 I 81 KO KUMBOR I 104 KO
346/0		109-2-919-906/1-2022	07.04.2022 14:09	JI BAJOVIĆ JASMINKA ZA BOŽOVIĆ MATIJU	UPIS IZVRŠENJA ZA VUJINOVIĆ MIRKA
346/0	1	109-2-919-906/1-2022	07.04.2022 14:09	JI BAJOVIĆ JASMINKA ZA BOŽOVIĆ MATIJU	UPIS IZVRŠENJA ZA VUJINOVIĆ MIRKA
	1				
346/0	1	109-2-919-551/1-2022	10.03.2022 13:34	JAVNI IZVRŠITELJ LATKOVIĆ VIDAČ	BRISANJE IZVRŠENJA U LN 58, 406, 1032 KO DJENOVIĆI, LN 45, 58, 516, 519, 521, 696 I 81 KO KUMBOR I 104 KO
	1				
346/0	1	109-2-919-906/1-2022	07.04.2022 14:09	JI BAJOVIĆ JASMINKA ZA BOŽOVIĆ MATIJU	UPIS IZVRŠENJA ZA VUJINOVIĆ MIRKA
346/0	1	109-2-919-551/1-2022	10.03.2022 13:34	JAVNI IZVRŠITELJ LATKOVIĆ VIDAČ	BRISANJE IZVRŠENJA U LN 58, 406, 1032 KO DJENOVIĆI, LN 45, 58, 516, 519, 521, 696 I 81 KO KUMBOR I 104 KO



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-615/ 25
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Pisarnica Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине 21.10.2025.

Примљено: 21.10.2025.				
Орг. јед.	Датум	Потпис	Вјештачање	
06-333	25-10889		6	

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта на kat.parc. 343 KO Ђеновићи и kat.parc. 346 K.O. Дјеновићи, у захвату Измјена и допуна PUP-а општине Херцег Нови („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-општински propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији br. E3 коју чини kat.parc. 343 KO Ђеновићи, намјене – становање средње густине и објекта на kat.parc. 346 K.O. Дјеновићи (TS) у захвату Измјена и допуна PUP-а општине Херцег Нови („Sl. list CG – општински propisi“ 76/25)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Окосницу саобраћаја локалитета коме припада kat.parc. 343 и 346 KO Ђеновићи, чини магистрални пут M1 Херцег Нови -Котор, дionica кроз Дјеновиће. Предметна локација према садашњем станју нема обезбједјен директан кolsки прилаз са магистралног пута.

1.2. Planirano stanje

Локација br. E3 коју чини kat.parc. 343 KO Ђеновићи која је истовремено и урбанистичка парцела у захвату Измјена и допуна PUP-а општине Херцег Нови, планирана је за изградњу SS- становање средњих густина. Кolsки прикључак предметне урбанистичке парцеле предвидјен је са новопланиране примарне саобраћајнице (sl.1), која предметну UP tangira у средишњем западном дијелу границе.

Lokacija E3 odgovara katastarskoj parceli 343 KO Đenovići, umanjenoj za infrastrukturne površine i TS na kat.parc. 346 K.O. Djenovići .

Unutar lokacije, u skladu sa urbanističko-arhitektonskim rješenjem kompleksa, formiraće se jedna urbanistička parcela. Poštujući navedene uslove moguće je odrediti i urbanističke parcele za kompatibilne namjene (površine saobraćajne, komunalne i ostale infrastrukture, te površine za pejzažno uređenje).

Glavni projekat obavezno dostaviti na saglasnost Upravi za saobraćaj Podgorica, koja je nadležna za izdavanje odobrenja za priključak na magistralni (državni) put.

• **Uslovi za priključenje na infrastrukturu**

- Predmetna lokacija se priključuje na primarnu saobraćajnicu kroz Đenoviće koja je ovim izmjenama i dopunama PUP-a izmijenjena u odnosu na DUP Đenovići, na način da je u gornjem segmentu trase, izmijenjena pozicija priključka na magistralu, u skladu sa uslovima terena i dozvoljenim nagibima za saobraćajnice ove kategorije.

- Primarna saobraćajnica kroz naselje Đenovići koja je ujedno pristupna saobraćajnica lokaciji koja je predmet ovih UT uslova, je predmet usklađivanja primarne saobraćajnice date DUP-om Đenovići sa uslovima na terenu u okviru ovog PUP-a.

- Ovim PUP-om ukida se dio trase primarne saobraćajnice predviđen DUP-om kroz lokaciju koja je predmet direktnih smjernica;

- Predmetna saobraćajnica može biti izgrađena fazno, pri čemu fazu 1 predstavlja priključak na magistralu do lokacije koja je predmet ovih direktnih smjernica na k.p. 343 K.O, Đenovići.

Izgradnju infrastrukture je moguće izvršiti u skladu sa Zakonom, komunalnim opremanjem od strane investitora.

- Urbanističku parcelu je potrebno formirati u skladu sa uslovima za izgradnju izmijenjene primarne saobraćajnice kroz Đenoviće definisane ovim PUP-om.

- Uslovi priključenja sa magistrale na ovu saobraćajnicu će se definisati projektom magistrale . Radi omogućavanja protočnosti saobraćaja kroz naselje neophodno je omogućiti uključanje odnosno isključenje iz oba smjera na magistrali ka primarnoj saobraćajnici i sa primarne saobraćajnice na magistralu u pravcu (Tivta, te uključanje sa primarne saobraćajnice u trasu magistralnog puta ka Herceg Novom.

- Prilikom izgradnje primarne saobraćajnice kroz naselje Đenovići neophodno je uklopiti i omogućiti kontinuitet postojećih primarnih pješačkih komunikacija.

trasa primarne saobraćajnice

• **Potreba izrade urbanističkog projekta**

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije . Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.

Faznost realizacije definisana je kao što slijedi:

Saobraćajnica :

- Faza 1 : pristup na magistralu do ulaska na lokaciju I u podzemnu garazu na k.p. 343 sa pratećim prilagođavanjem pješačkih komunikacija ka magistrali i ka šetalištu;

UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta.

- Faza 2: nastavak trase prema DUP-u kroz naselje

Napomena: obavezno je uz izgradnju saobraćajnice izvršiti projektovanje I prilagođavanje pješačkih komunikacija (postojećeg stepenista) do magistrale i ka šetalištu uklapanjem u nivelaciju trotoara u sklopu saobraćajnice. U slučaju nemogućnosti izvođenja punog profila saobraćajnice usljed uslova na terenu dozvoljava se mjestimično prilagođavanje širine koridora koje omogućava nesmetan kontinuitet pješačke I kolske komunikacije.

Faze saobraćajnice mogu biti izvedene i u podfazama koje omogućavaju odvojeno izvođenje različitih infrastrukturnih servisa u fazama. Fazna realizacija saobraćajnica mora da ispunjava uslov pristupa vatrogasnim vozilima do izgrađenih struktura u skladu sa propisima.

- **Pravila regulacije**

Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekata - građevinska linija GL od granice lokacije prema ulici - regulaciona linija RL:

- prema Jadranskoj magistrali : min. 10,0 m;

-prema primarnim saobraćajnicama unutar naselja: min. 3,0 m

-minimalno udaljenje nadzemnih objekata od bočnih granica lokacije : min. 3,0 m

-udaljenje podzemnih dijelova objekata od granice lokacije iznosi min. 1,00 m.

Minimalno međusobno udaljenje objekata od granice UP: u skladu sa opštim uslovima Plana.

- **Pravila nivelacije**

-Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjeđenje efikasnog odvodjenja atmosferskih voda. Dimenzionisanje kolovozne konstrukcije planirati prema očekivanom saobraćajnom opterećenju.

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

Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

Osnovne grupe gradskih sadržaja	min br. park. mjesta
stanovanje (na 1000 m2 BRGP)	15 pm
proizvodnja (na 1000 m2 BRGP)	18 pm
fakulteti (na 1000 m2 BRGP)	25 pm
poslovanje (na 1000 m2 BRGP)	30 pm
trgovina (na 1000 m2 BRGP)	65 pm
hoteli (na 1000 m2 BRGP)	15 pm

restorani (na 1000 m2 BRGP)

150 pm

za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)

25 pm

ostali sadržaji

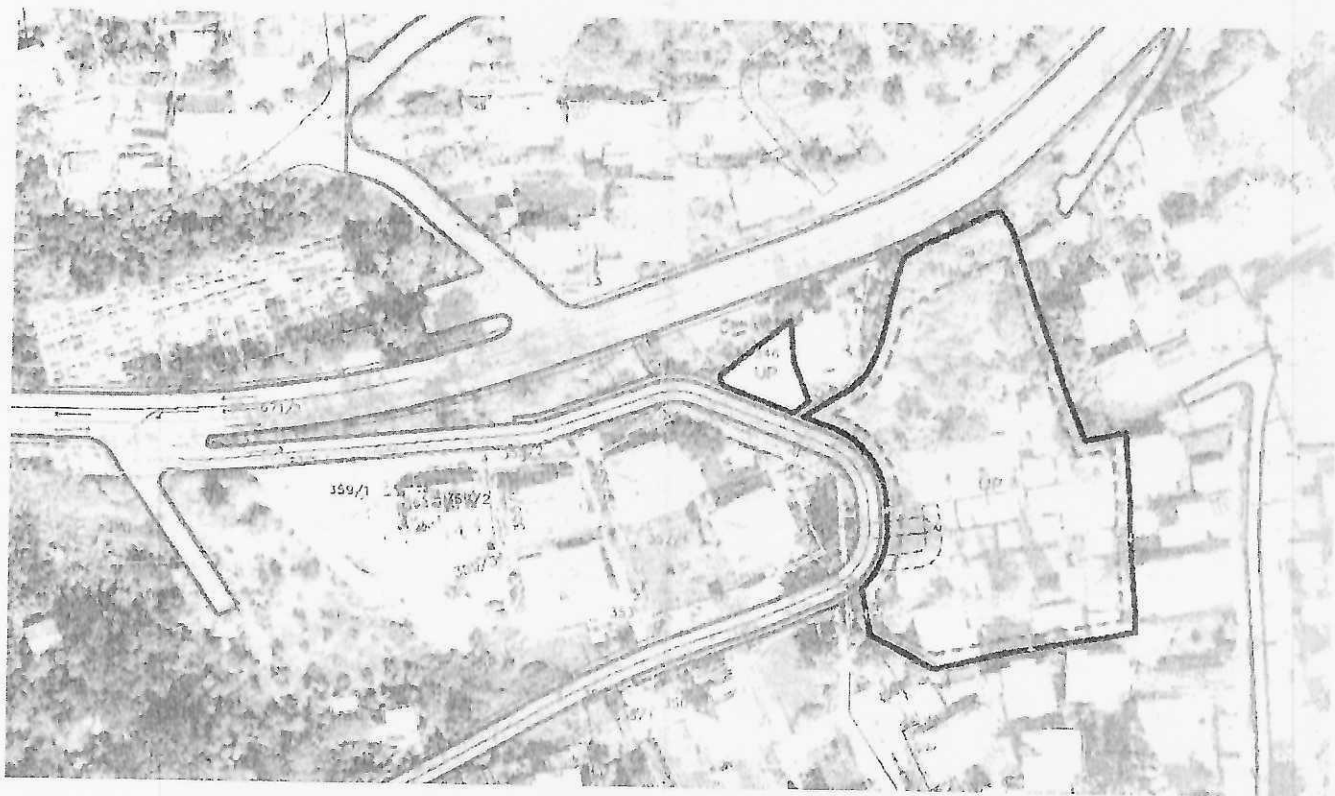
prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje
prema EU normativima

Detaljnim planovima moguće je korigovati parametre date u prethodnoj tabeli, ali u okvirima važećeg pravilnika . Shodno prethodnom, važećim DUP-om Djenovići predviđeno je da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za parkiranjem vozila na urbanističkoj parcel po normativima iz PPOHN, tj. 1.4 PM po stambenoj jedinici.

-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbjediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata i normativima iz Pravilnika o blizim uslovima i nacinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

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

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



skica 1- saobraćajno rješenje

DOSTAVITI:

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

SEKRETAR

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

[Signature]



Vasilije Seferović dipl.ing.građ.

[Signature]



— — — trasa primarne saobraćajnice



 UP trafostanice

 UP lokacije



-  GRANICA LOKACIJA
-  G.L.
-  TRASA NOVE PRIMARNE SAOBRAĆAJNICE KROZ ĐENOVIĆE PREMA DIREKTNIM UTU