



Broj: 06-333/25-8274/6

Podgorica, 10.10.2025.godine

Elvis Lekić

Podgorica
Kralja Nikole, br.76

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj 06-333/25-8274/ od 10.10.2025.godine za građenje novog objekta namjene – naselje (mješovita namjena) a u okviru lokacije koju čine katastarske parcele: 485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/1, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/2, 493/1, 495/1, 497/1, 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 507/1, 510/1 sve u KO Baošići, a u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 076/25), u Opštini Herceg Novi.



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d.generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradio:

Igor Vujačić

1.	Broj: 06-333/25-8274/1 Podgorica, 10.10.2025.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 ("Sl.list CG", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Elvisa Lekića izdaje:	
3.	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske/urbanističke parcele: 485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/1, 491/2, 493/1, 495/1, 497/1 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 507/1, 510/1 sve u KO Baošići, Opština Herceg Novi, namjene naselje (mješovita namjena) , a u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br: 076/25)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Elvis Lekić
6.	POSTOJEĆE STANJE: Predmetnu lokaciju čine sljedeće katastarske parcele: Prema listu nepokretnosti br. 79 - prepis , katastarska opština Baošići, Opština Herceg Novi: Na katastarskoj parceli 485 je evidentirano sljedeće: - način korišćenja, pašnjak 2. klase, površine 305m2 /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/; Na katastarskoj parceli 487/3 je evidentirano sljedeće: - način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 449m2 /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/; Na katastarskoj parceli 488/2 je evidentirano sljedeće: - način korišćenja, pašnjak 1. klase, površine 421m2 /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/; Na katastarskoj parceli 489/2 je evidentirano sljedeće: - način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 683m2 /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/; Na katastarskoj parceli 491/2 je evidentirano sljedeće: - način korišćenja, pašnjak 1. klase, površine 763m2 /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/; Na katastarskoj parceli 493/2 je evidentirano sljedeće: - način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 952m2 /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/; Na katastarskoj parceli 495/2 je evidentirano sljedeće:	

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 892m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **497/2** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 893m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Prema **listu nepokretnosti br.894 - prepis**, katastarska opština Baošići, Opština Herceg Novi:

Na katastarskoj parceli **487/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 3. klase, površine 875m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **487/2** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 3. klase, površine 875m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **489/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 875m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **491/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 875m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **493/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 876m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **495/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 876m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **497/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 876m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **499/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 875m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **501/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 877m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **503/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 876m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **505/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 876m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **507/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 874m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

Na katastarskoj parceli **510/1** je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja, voćnjak 1. klase, površine 445m² /na listu nepokretnosti su evidentirane zabilježbe/;

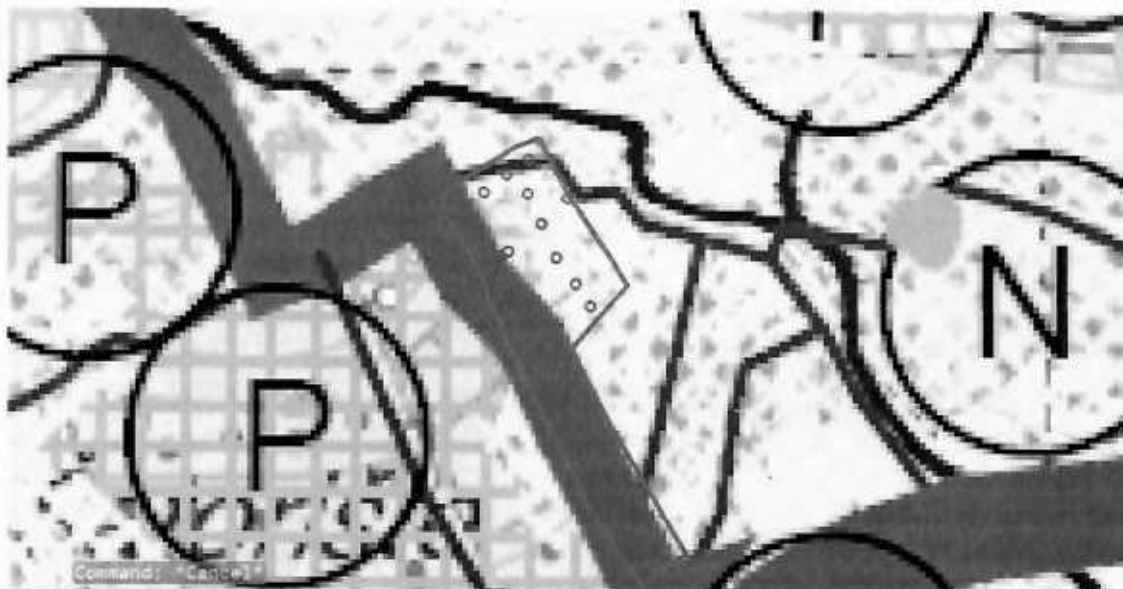
Lokacija je ukupne površine: **16 309m²**



Slika1 – Preklop DKP-a sa ortofotom iz 2018.god

Predmetni lokalitet nije tertian važećim planovima detaljne regulacije.

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



7. PLANIRANO STANJE

7.1 Namjena

Kako je definisano u poglavlju 9.9 Uputstvo za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, isto je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima **i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara**. Teritorije kulturnih dobara određene su grafički.

Takođe u poglavlju 9, knjiga 2 – urbanističko – tehnički uslovi se formiraju na osnovu planskih smjernica i "slike grada", određene prema lokalnim ambijentalnim osobinama i planskom konceptu koji je definisan PUP-om. **Ovim planom predviđa se direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana.**

- Definisanje lokacije

Utvrđuje se da li se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL) ili GURa, kao i to da li je u urbanom, periurbanom ili ruralnom području.

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



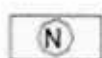
Uvidom u grafički prilog br.02, „Karakteristike urbaniteta“, predmetna lokacija se ne nalazi u obuhvatu **periurbanog područja**.

-  URBANO PODRUČJE
-  PERIURBANO PODRUČJE
-  RURALNO PODRUČJE



- Namjena

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



POVRŠINE NASELJA

Uvidom u grafički prilog br.01 „Planirana namjena prostora“, PUP HN, izmjene i dopune, namjena predmetne lokacije je – NASELJE.

Namjena objekta za lokacije unutar površina naselja koje nisu u zahvatu GURa ili nekog regulacionog plana, utvrđuje se na osnovu iskaza u zahtjevu podnosioca koji može sadržati sve kategorije namjena, osim onih koje imaju negativan uticaj na životnu sredinu (industrija ili poljoprivreda) što se dokazuje odgovarajućom procjenom.

Podnosioc zahtjeva je dostavio iskaz da se u planiranoj namjeni naselja a koja nije u zahvatu GUR- a predvide investicione aktivnosti mješovite namjene.

Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za mješovite namjene

Za objekte mješovite namjene (MN) važe opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na način što se primijenjuje koncept planiranog rješenja u zavisnosti od pripadnosti slici grada, a prema urbanističkim parametrima u tabeli u nastavku.

Objekti mješovite namjene su objekti koji su predviđeni za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća (primjer – zgrada „Novljanke“):

MJEŠOVITA NAMJENA					
URBANITET	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BROJ NADZEMNIH ETAŽA	MIN POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	MAX BGP OBJEKTA
RURALNI	1,2	0,5	4	400	500
PERI- URBANI	2,0	0,5	6	500	1100
URBANI	2,5	0,6	8	700	1800

Tabela 9.2: Osnovni urbanistički parametri za mješovitu namjenu

Ako se u mješovitoj namjeni ili centralnim djelatnostima gradi stambeni objekat, primjenjuju se parametri stanovanja u skladu sa urbanitetom građ.područja – prethodna tabela.

U zonama mješovite namjene postojeći stambeni objekti mogu dalje da se dograđuju i nadograđuju primjenjujući parametre za stanovanje srednjih gustina.

U površinama naselja, ukoliko zone mješovite namjene nisu označene, za parcele za koje postoji interesovanje za objekat mješovite namjene, primjenjuju se parametri prema urbanitetu područja. Navedeni parametri se odnose na objekte mješovite namjene, svejedno da li se nalaze u zonama mješovite namjene ili stanovanja (u zahvatima GURova) ili u područjima naselja (u zahvatu PUPa).

Važno je razlikovati mješovitu namjenu objekata od mješovite namjene površina. Na površinama mješovite namjene koje su određene GURom ili nekim regulacionim planom, planirani su objekti mješovite namjene. Objekat mješovite namjene je objekat koji ima minimum 30% nestambene površine. U površinama naselja, gdje nema GURova ili regulacionih planova, mogu se graditi objekti mješovite namjene po zahtjevu investitora i parametrima za datu vrstu urbaniteta. Stambeni objekti u zonama mješovite namjene imaju parametre koji odgovaraju stambenim objektima u zoni odgovarajućeg urbaniteta.

U skladu sa poglavljem 9.4.1. OPŠTA URBANISTIČKA I ARHITEKTONSKA PRAVILA ZA PROSTORNU ORGANIZACIJU, UREĐENJE I GRAĐENJE NASELJA definisano je sljedeće:

"Za potrebe sprovođenja ovog planskog dokumenta, izmijenjena su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja koja uvažavaju zakonsku regulativu i specifičnosti prostora Opštine Herceg Novi.

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

Svi pojmovi i pravila dati PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ovdje se podrazumijevaju i neće se posebno navoditi.

S obzirom da se ovim planom predviđa direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana.

Ovi urbanističko-tehnički uslovi i pravila, ujedno čine i osnovu – polazište za izradu budućih detaljnih razrada ovog plana.

Urbanističko – tehnički uslovi se izdaju za Lokaciju koju čine više katastarskih/urbanističkih parcela.

• **Uslovi za formiranje urbanističke parcele**

Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, **utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovladavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela**, ali i u zavisnosti od značaja objekta a, što se tiče oblikovanja - od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana.

Za neizgrađene katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta). Za katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama na kojima se nalaze postojeći objekti, kao i za sve druge katastarske parcele sa postojećim objektima, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu).

Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3 **Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

U poglavlju 9.4.2 definisani su uslovi i pravila građenja na urbanističkoj parceli

U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi:

Jedan osnovni objekat (**izuzev za komplekse** kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, **poslovni ili stambeni kompleksi ili cjeline**, kompleksi objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih gradevinskih jedinica, ili ako je u pitanju postojeće stanje kojim su objekti na parceli funkcionalno ili vlasnički vezani.);

Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Parametri objekta

Indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i maksimalna BRGP zavise od namjene objekta i urbaniteta lokacije. Ako se na urbanističkoj parceli predviđa više objekata, maksimalna BRGP na parceli je srazmjerna broju objekata = broj objekata x BRGP jednog objekta. Za stambene i stambeno-poslovne objekte (mješovite namjene) parametri se utvrđuju ovim planom, dok se za ostale namjene utvrđuju funkcionalnim normativima propisanim za svaku pojedinačnu namjenu. Funkcionalni normativi dati su posebnim pravilnicima ili u stručnoj literaturi i ne treba ih navoditi u UTU, već samo uputiti projektanta na njih.

Osnovni elementi urbanističke regulacije

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

- Regulaciona linija;

- Građevinska linija;
- Vertikalni gabarit (visinska regulacija);
- Nivelacija.

Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja:

Prema planiranim javnim površinama, granice urbanističkih parcela (**ili katastarskih, ako urbanistička parcela nije formirana**) se poklapaju sa regulacionom linijom. Ukoliko to nameće zatečeno stanje, gdje nisu definisani zaštitni pojasevi saobraćajnica, **moгуće je definisanje regulacione linije vezati za osovину saobraćajnice**, a u posebnim okolnostima i na drugi način. Saobraćajni koridori su definisani pravilima i **grafički simboli saobraćajnica ne predstavljaju širinu koridora**. Izuzetno, uz predlog brze saobraćajnice koridor je varijabilan i određen je grafički.

Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisanu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat. Ukoliko to „slika grada“ zahtijeva građevinska linija se može definisati i kao linija na kojoj se mora graditi.

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

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

Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

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

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

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

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

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

Vertikalni gabarit (visinska regulacija)

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

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

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

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

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

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

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

Najveća dozvoljena visina pročelja objekta, mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje objekta na njegovom najnižem dijelu do donje ivice horizontalnog vijenca pročelja, i određuje se prema postojećim susjednim objektima ili prema „**slici grada**“.

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

Objekti na terenu u nagibu:

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj visini. Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne mijenja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima (ako je planom iskazana).

Nivelacija

Nivelacije ulične mreže, zelenih površina javne namjene, kao i samih urbanističkih parcela, baziraju se na postojećoj nivelaciji terena, uz poštovanje prirodne morfologije i nagiba terena. Preporučuje se da se nivelacija u okviru uređenja terena vrši terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena, maksimalno dozvoljene visine do 3,00m, a preporučene visine do 2,00m. Istim zidovima moguće je nivelisati usjeke i nasipe oko saobraćajnica.

Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli

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

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožava osunčanost susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.
Na nagnutim terenima, ako ne postoji objekat na gornjoj parceli, objekat na donjoj parceli se projektuje u okviru površine građenja oivičene građevinskim linijama.

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

Uslovi za parkiranje na lokacijama:

Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

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

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

8. Preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko – tehnoloških i drugih nesreća

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Kontrola i smanjenje rizika

Zaštita od poplava zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektivama. Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka.

Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno.

Zaštita rizika od požara i eksplozija obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja.

Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Obavezna je izrada planova zaštite od požara šumskih kompleksa.

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

Na rizik od požara primarni je uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature, itd.).

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara 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 platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

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

Zaštita od seizmičkog rizika

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

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

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

Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok stepen seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine.

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

Sve zone koje su na Karti seizmičke mikroneonizacije označene indeksom „N“ (zone nepovoljne za urbanizaciju) treba izbjegavati za izgradnju, s obzirom na dinamičku nestabilnost, kao i vrlo slabe karakteristike nosivosti tih dijelova terena. U procesu planiranja i projektovanja neophodno je respektovati utvrđene očekivane maksimalne vrijednosti ubrzanja tla (u opsegu između 0.325 do 0.650 od Zemljinog ubrzanja g) kao što je to navedeno u Tematskoj svesci 4 (Geološke, geotehničke, hidrološke, hidrogeološke i seizmičke karakteristike i ograničenja).

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa

jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Teritorija Opštine Herceg-Novi izložena je znatnom seizmičkom hazardu. Prostorni raspored materijalnih dobara i stanovništva, u okviru teritorije opštine, sasvim je suprotan distribuciji seizmičkog hazarda. Primorski dio sa svojim turističkim razvojem je najgušće naseljen, tu je ostvarena visoka koncentracija stanovništva, industrijskih i drugih privrednih, društvenih i kulturnih aktivnosti. Stoga se može zaključiti da postojeća struktura organizacije uređenja i korišćenja prostora opštine utiče na povećanje seizmičkog rizika, bez obzira na specifičnu otpornost konkretnih objekata na seizmičke uticaje. Nasuprot ovome, izostala su sva studijska, terenska i laboratorijska istraživanja i ispitivanja, koja bi omogućila potpunije i svestranije definisanje seizmičkog rizika, na osnovu čega bi se stvorili uslovi za definisanje njegovog prihvatljivog nivoa a time i kontrola upravljanja istim.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone

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

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

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

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

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

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

U terenima koje izgrađuju flišni sedimentni kompleksi, ako nijesu prekriveni debljim kvartarnim nevezanim i poluvezanim naslagama, i ako nemaju debelu zonu površinske degradacije, uslovi

građenja su slični kao i u čvrstim karbonatnim stjenama. Ako je zona površinske degradacije stijenskog masiva prisutna, uslovi iskopa temeljnih jama mogu biti znatno otežani, pa je, u nekim slučajevima, neophodna i zaštita njihovih kosina. Kosine trajnog karaktera (usjeci saobraćajnica i sl.) moraju se rješavati, svaki slučaj za sebe.

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

Kada su u pitanju nestabilni ili potencijalno nestabilni tereni, svaka gradnja je skopčana sa nizom ograničenja i obavezanim prilagođavanjem tehničkih rješenja uslovima stabilnosti terena. Ovo podrazumjeva da lokacija na kojoj se planira gradnja, mora prethodno biti detaljno istražena u geotehničkom smislu. To znači da, prije svega, mora biti pouzdano utvrđena stvarna ili potencijalna dubina klizanja, karakteristike materijala koji klizi i njegove podloge, te stanje podzemnih voda, uključujući, način njihovog prihranjivanja i mogućnost dreniranja.

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

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

Mjere zaštite na radu

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

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

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

Zaštita od plimnog talasa

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

Zaštita od jakih vjetrova

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

9.

Uslovi i mjere zaštite životne sredine

Klima

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišniji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana.

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

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

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

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

Vazduh

Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika

grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste.

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

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

Zemljište

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

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

Nadzemne vode

Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u 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.

10. Uslovi za pejzažno oblikovanje

Na osnovu studije "Mapiranje predjela Crne Gore", prostor Opštine Herceg Novi se nalazi u zahvatu dva regiona: primorskog i kraškog. Ovi region se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou.

Na regionalnom nivou, za područje Opštine Herceg Novi, značajni su za Primorski region - 1.1 predjeli hercegnovskog područja, **1.2 predjeli Bokokotorskog zaliva** i 1.3. predjeli područja Luštica, a za Kraški region - Planinski predjeli Orjena.



Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije, korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski i aktuelni uticaji, kreiraju karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele.

Karakterizacija obuhvata identifikaciju područja različitog karaktera, njihovu klasifikaciju i kartiranje kao i opis njihovog karaktera. Fokus je na odgovoru šta jedno područje čini različitim od drugog.

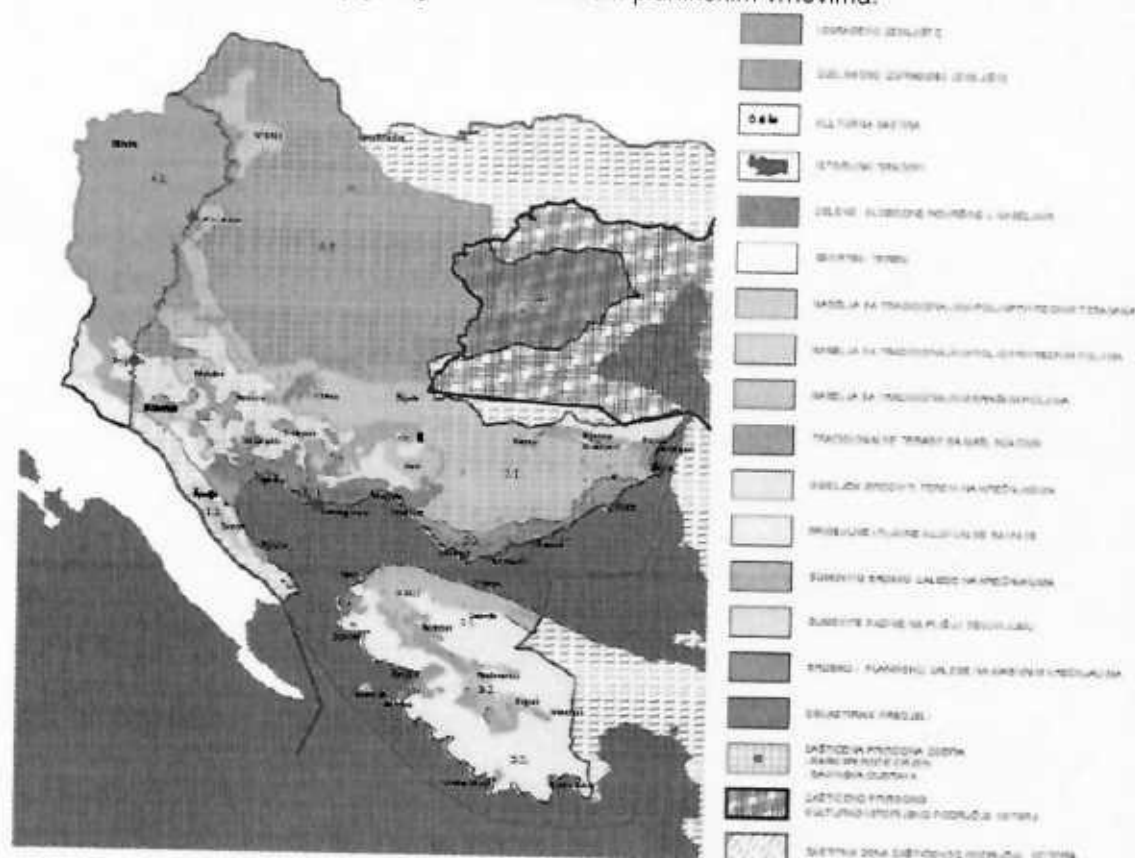
Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa

opisom i identifikacijom ključnih karakteristika.

- **Područja karaktera predjela** su jedinstvena geografska područja-predione cjeline koja imaju svoj individualni karakter i identitet. Kada se procjena predjela bavi područjima karaktera predjela ona daje realni duh, smisao identiteta i posebnosti prostora
- **Tipovi predjela** se većinom baziraju na prirodnim karakteristikama i ponavljaju se u prostoru, npr. imaju sličnu geološku podlogu, topografiju, hidrologiju, vegetaciju i matricu naselja i sl. To ne znači da su sva ova područja identična već da postoje zajedničke šeme koje se mogu uočiti i na karti i na terenu. Prisustvo većeg broja tipova ukazuje na veću raznovrsnost predjela.

Na području dva prediona regiona (Primorskog i Kraškog) u hercegnovskoj opštini prepoznaju se nekoliko tipova karaktera predjela koji izgrađuju područja karaktera predjela. Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju u manje više sličnoj formi i obliku su: **primorski grebeni i stjenovite obale, brdsko -planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, šumovite padine na flišu i deluvijumu, , tradicionalne terase sa maslinjacima, priobalne i plavne aluvijalne ravnice, močvarno zemljište (močvare, solila, solana), plaže (pješčane, šljunkovite, betonske), ostrva (Mamula, Gospa), izgrađeno zemljište (gradska**

naselja, industrijske zone, skladišna i servisna područja), djelimično izgrađeno zemljište - semiurbana naselja (zbijenog i razbijenog tipa), naselja na tradicionalnim poljoprivrednim poljima, naselja sa tradicionalnim terasama i devastirana područja (kamenolomi, deponije), niži i viši planinski predjeli, kraška polja (Vrbanj, Kruševica, Ubli), izgrađeni predjeli (ruralna naselja) i visokoplaninski tip predjela sa istaknutim planinskim vrhovima.



Slika 54: Tipologija predjela Opštine Herceg Novi

U okviru ovih tipova karaktera predjela kao predioni elementi uočavaju se šume, livade i pašnjaci, ogoljeni krševiti tereni, poljoprivredna polja, maslinjaci na terasama, devastirana područja i sl.

Takođe u karti ranjivosti predjela, za navedenu lokaciju je konstatovana visoka ranjivost predjela.

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

Zaštita predjela treba da se bazira na :

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



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

Prema grafičkom prilogu br.7 - Plan predjela



položaj lokacije u prostoru

Za potrebe izrade ovog plana urađen je Plan predjela opštine Herceg Novi. U skladu sa zakonskom regulativom Plan predjela je obavezni dio u primjeni PUP-a.

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



Ostali objekti uređenja terena:

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

Parterno uređenje terena:

- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
 - **Za sve lokacije/urb.parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;**
 - popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
 - ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtu arhitekturu. U zaštitnom pojasu između građevinske i regulacione linije preporučuje se sadnja drvenastog i žbunastog autohtonog zelenila u funkciji zaštite od negativnih uticaja (tampon zona).
- odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija);

Opšti uslovi za uređenje parcele

Potporni i ogradni zidovi:

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: **3,00 m** (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima;
- Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: **max. visine 1,80 m**, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, ograde sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograde parcela, na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Otvoreni bazeni:

Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.

11. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline

Dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno istorijsko područje Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG”, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

Uvidom u grafički dio br. 8 – Izvod iz studije zaštite kulturnih dobara



položaj predmetne lokacije

	U kontaktnom dijelu lokacije prepoznat je kulturno – istorijski objekat 25. Kuća Miroslava Štumbergera, Baošići i potencijalno kulturno dobro i to infrastrukturni objekat – istorijski mostovi Herceg Novog m21 - Most Lug, Baošići
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). Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbjediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
13.	Uslovi za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata <u>Opšti uslovi za izgradnju pomoćnih objekata na parceli:</u> Pomoćni objekti tipa 1 koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za naplatu i sl.) grade se na urbanističkoj se prema opštinskoj Odluci.
14.	Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja /
15.	Uslovi za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore”, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	Mogućnost faznog građenja objekta

U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.

17. Uslovi za priključenje na infrastrukturu

17.1 Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prema uslovima nadležnog organa.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV

Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me

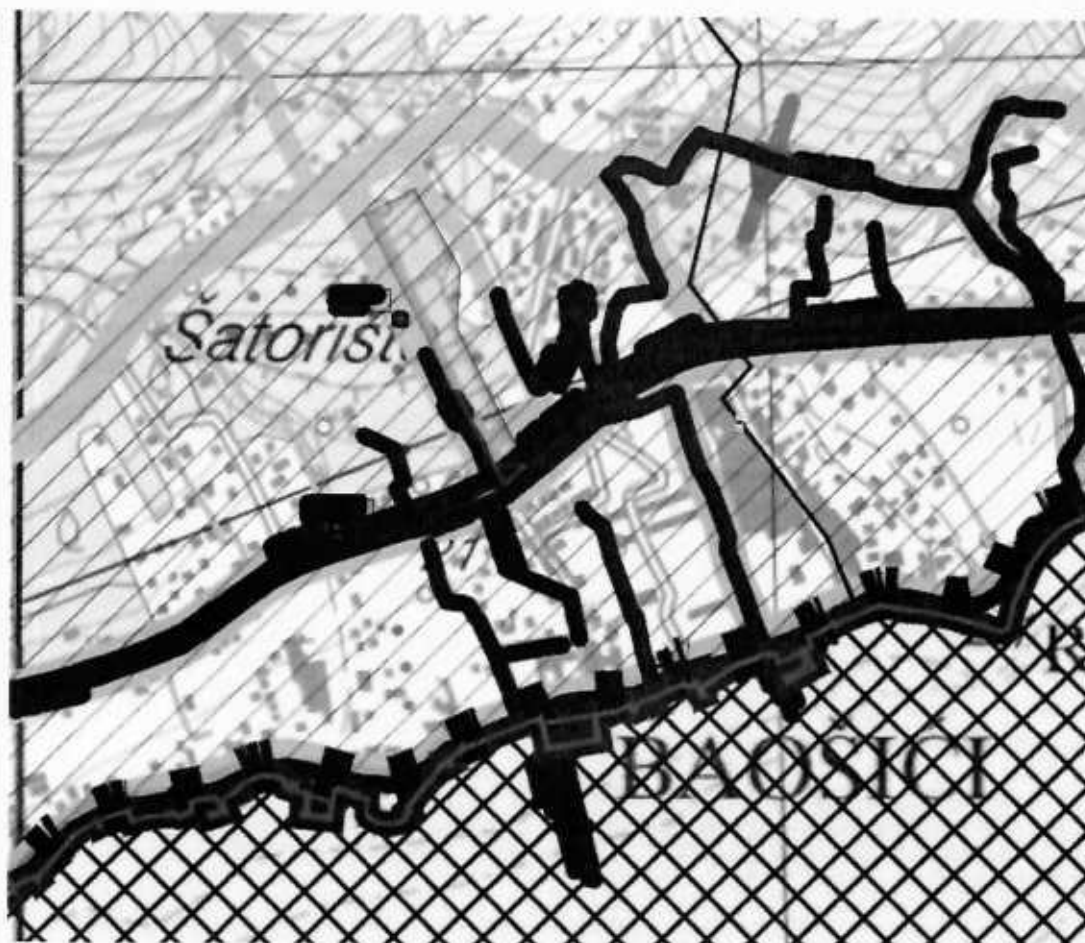
Prema grafičkom prilogu br. 05 - Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.



17.2 Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Prema grafičkom prilogu br.04 – Hidrotehnička infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.



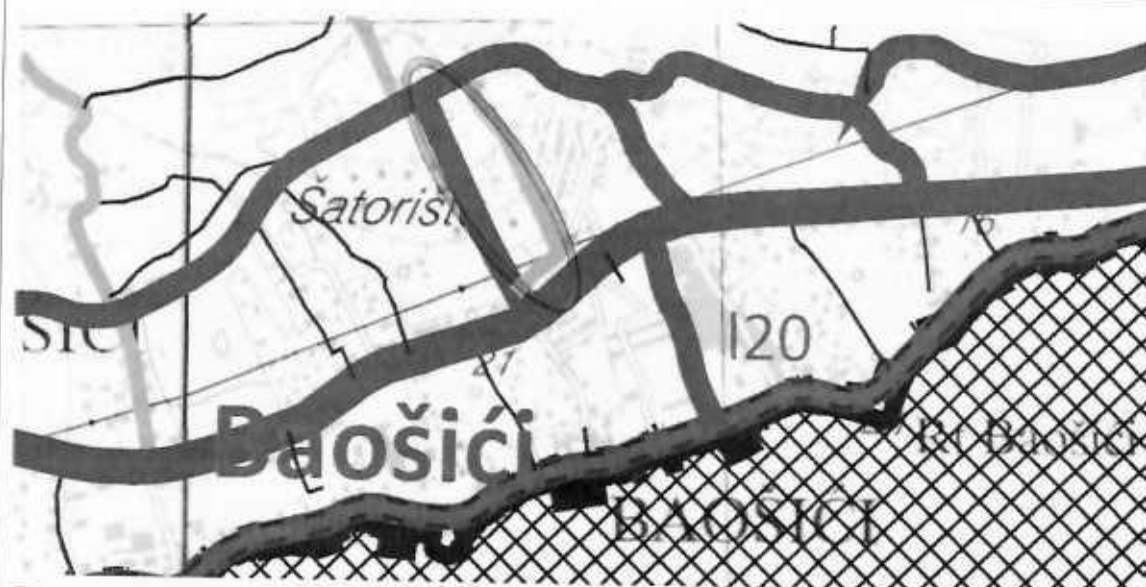
položaj lokacije

17.3 Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti koljski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli.

Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.

Prema grafičkom prilogu br.03 – Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa.



○ položaj lokacije

- 17.4 Uklanjanje komunalnog otpada
Prema uslovima nadležnog organa.

17.5 **Ostali infrastrukturni uslovi**

Telekomunikaciona mreža

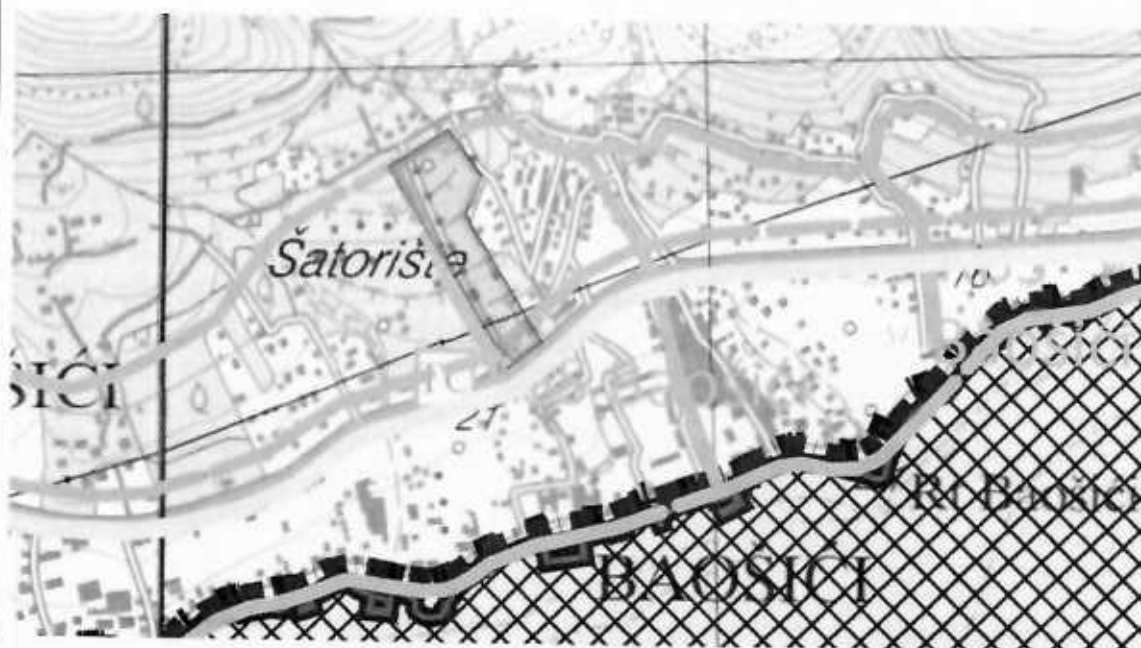
Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

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

Prema grafičkom prilogu br.06 – Planirano stanje: Elektronska komunikaciona infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.



položaj lokacije

18. **Potreba izrade geodetskih, geoloških (geotehničkih, inženjersko – geoloških, hidroloških, geomehaničkih i seizmičkih) podloga kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja**

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elabarat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elabarat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **Potreba izrade urbanističkog projekta**

/

20. **Urbanistički parametri**

Oznaka urbanističke parcele

/

Minimalna površina urbanističke parcele (m2)	500m2
Indeks zauzetosti	0.5
Indeks izgrađenosti	2
Max. bruto razvijena građevinska površina (max BRGP (m2)) po objektu	1100m2
Spratnost objekta	6 nadzemne etaže
Uslovi za parkiranje na lokacijama: Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga. Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirano je da se parkiranje rješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela/ lokacije prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
Arhitektonsko oblikovanje objekta Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. <u>Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata:</u> Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni – slici grada. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i drugačija arhitektonska rješenja uz prethodnu saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i, u slučaju važnih lokacija, putem konkursa. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja: - krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti dužom stranom objekta, a	

na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. Viđenice - belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovni oblika) u kom slučaju, taj dio krovne ravni ima manji nagib od 15 – 26 stepeni.

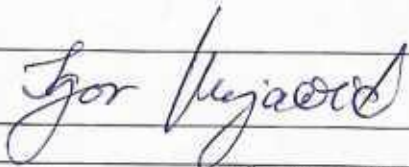
- **spoljni zidovi:** malterisani i bojeni, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog).
- Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine;
- Oprezna primjena lukova, pogotovo ravni luk i plitki segmentni luk;
- **spoljni otvori:** u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja;
- **spoljna stolarija:** preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima tamno zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije;
- **balkonska ograda:** od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića-balustara)
- **krovni pokrivač za kose krovove:** kupa kanalice, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ;
- **istak vijenca objekta** –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta);
- **krovni prepust na zabatu:** max. 0,20 m;
- **oluci** - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, betonski od betona sa bijelim cementom, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;

Uslovi za unaprijeđenje 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).
- Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvijetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja).

- Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvjjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting”, - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetske efikasnosti, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta i sl. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
DOSTAVLJENO:	
- podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
OBRADIVAČ URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	Igor Vujačić 
DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	
PRILOZI:	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Kopija plana	- Akt vodovoda i kanalizacije, br.02-3056/25 od 25.09.2025. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br: 03- D-3048/2 od 26.09.2025.god; - Akt CEDIS, br: 30-20-05-4497/1 od 23.09.2025.god; - Akt uprave za nekretnine, br: 01-012/25-6414 od 23. 09. 2025.god;

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

ViK Broj:02-3056/25

Datum: 25.09.2025.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno 03.10.2025				
Org. jed.	Ime i prez.	Redni broj	Prilog	Urednopr.
06-333/25-8275/5				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade 19, Podgorica
Podnosilac zahtjeva: ELVIS LAKIĆ

**ODGOVOR NA ZAHTJEV ZA DOBIJANJE PROJEKTANTSKO
VODOVODNIH I KANALIZACIONIH USLOVA**

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-3056/25 od 16.09.2025.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta – namjene naselje (mješovita namjena), na lokaciji koja odgovara katastarskim parcelama broj 485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/1, 493/1, 495/1, 497/1, 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 507/1 i 510/1, sve k.o. Baošići, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 06-333/25-8275/1 od 05.09.2025.god., konstatuje se:

- ✧ Na predmetnoj lokaciji trenutno ne postoje tehnički uslovi za priključenje objekta ovih gabarita na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- ✧ Nakon izgradnje novih rezervoarskih prostora sa distributivnim cjevovodima, kao i gradske kanalizacione mreže, a sve u skladu sa planskom dokumentacijom, biće omogućeno trajno rješenje po pitanju priključenja ovog naselja na gradsku infrastrukturu.
- ✧ Kao privremeno rješenje predlaže se priključenje na gradski cjevovod DCI DN 300 mm i postavljanje pumpne stanice na mjestu priključenja. Održavanje pumpne stanice i cjelokupnog sistema u okviru kompleksa, bi bilo na teret investitora objekta.
- ✧ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju predvidjeti vodovodni PEHD priključak, sa cjevovoda gradske vodovodne mreže DCI DN 300 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno i pumpnu stanicu, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Potisni priključni PEHD cjevovod polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku svake parcele predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti horizontalni vodomjeri za svaki objekat pojedinačno: 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 naselja riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu PVC DN 300 mm, koja se nalazi na cca 120m od kat.parcele 510/1;
- ✧ 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:

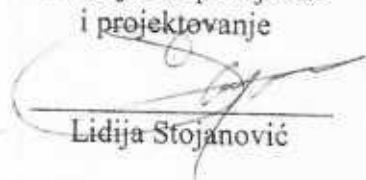
Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Održavanje pumpne stanice, kao i cjelokupne vanjske infrastrukture u okviru kompleksa, nije u nadležnosti doo „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi.

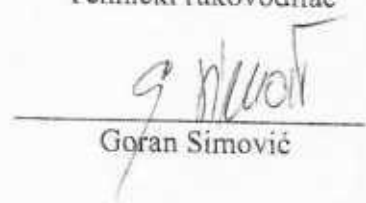
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje


Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

VD Izvršni direktor


Zoran Bijelić





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Plasirna Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	02-10-2025
Org. od	Ministarstva
Priloga	1
Podgorica	26.09.2025.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3048/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
UI. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3048/1 od 16.09.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-8275/1 od 05.09.2025, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta – namjene naselje (mješovita namjena), na katastarskim parcelama: 485,488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/2, 493/1, 495/1, 497/1, 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 502/1, 510/1 sve u KO Baošići, opština Herceg Novi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune (PUP-HN) („Sl. List Crne Gore” – br.076/25), opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Elvisu Lekiću, 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

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

30-09-2025

Broj: 30-20-05-4497/1
Od: 23.09.2025. godine

06-333/25-8274/4

Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Obrazac broj 1

IV Proleterske brigade 19
POGDORICA

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 ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), rješavajući po zahtjevu (vaš broj 06-333/25-8275/1) br. 30-20-05-4602 od 19.09.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova za građenje novog objekta-namjene **naselje** na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela 485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/2, 493/1, 495/1, 497/1, 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 502/1, 510/1 ko Baošići, opština Herceg-Novi u zahvatu IID PUP-a OHN, a po zahtjevu **Lekić Elvisa** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

Preko dijela predmetnih katastarskih parcela na kojima se predviđa gradnja naselja prelazi postojeći 35 kV nadzemni elektroenergetski vod »Podi-Bijela«, prolazi postojeći 10 kV kablovski vod »BTS Baošić-DTS VN Green park« i primarni niskonaponski kabal. Ivicom sjevernog dijela predmetne lokacije postoji vazдушna niskonaponska linija. Ni jedan od navedenih, postojećih energetskih objekata ne smije biti ugrožen gradnjom predmetnog naselja.

1. Uslovi za postavljanje objekta u odnosu na postojeći 35 kV dalekovod:

- Objekti se na navedenim parcelama mogu postaviti tako da horizontalna projekcija najbližeg užeta dalekovoda mora biti udaljena više od 5 m od najisturenijeg dijela objekta. U protivnom se smatra da je objekat u zoni dalekovoda.
- Objekat se može postaviti i u zaštitnoj zoni samo **pod uslovom** da se prilikom gradnje, postavi, u odnosu na postojeći 35 kV dalekovod, tako da budu zadovoljeni tehnički propisi, u pogledu prelaska dalekovoda preko objekta, definisano u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih el.energetskih vodova napona 1 kV – 400 kV, članovi 103 -108 (Sl. list 65/88 SFRJ). U tom slučaju je neophodno uraditi Elaborat usklađenosti budućeg objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SRJ" br.18/92). Ovim elaboratom će biti definisano pod kojim uslovima predmetni objekat neće ugroziti funkcionisanje dalekovoda. Sve troškove na eventualnim radovima, propisanim Elaboratom, snosi investitor.

2. Uslovi za postavljanje objekta u odnosu na postojeći 10 kV kablovski vod:

- Postojeći kablovski vod ne smije biti ugrožen gradnjom novih objekata i preporuka je da on bude na udaljenosti 1,20 m od temelja budućeg objekta. Projektom uređenja terena potrebno ga je „ostaviti“ u regulisanim površinama uz trotoar ili saobraćajnicu.

Planom investicione gradnje CEDIS-a d.o.o. Podgorica, u narednom periodu nije ni predviđeno ukidanje- kabliranje predmetnog dalekovoda.

Zakonom o energetici nije dozvoljeno izmještanje postojećih energetskih objekata osim u posebnim slučajevima.

Katastar kućnih priključaka, ne posjedujemo.

Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

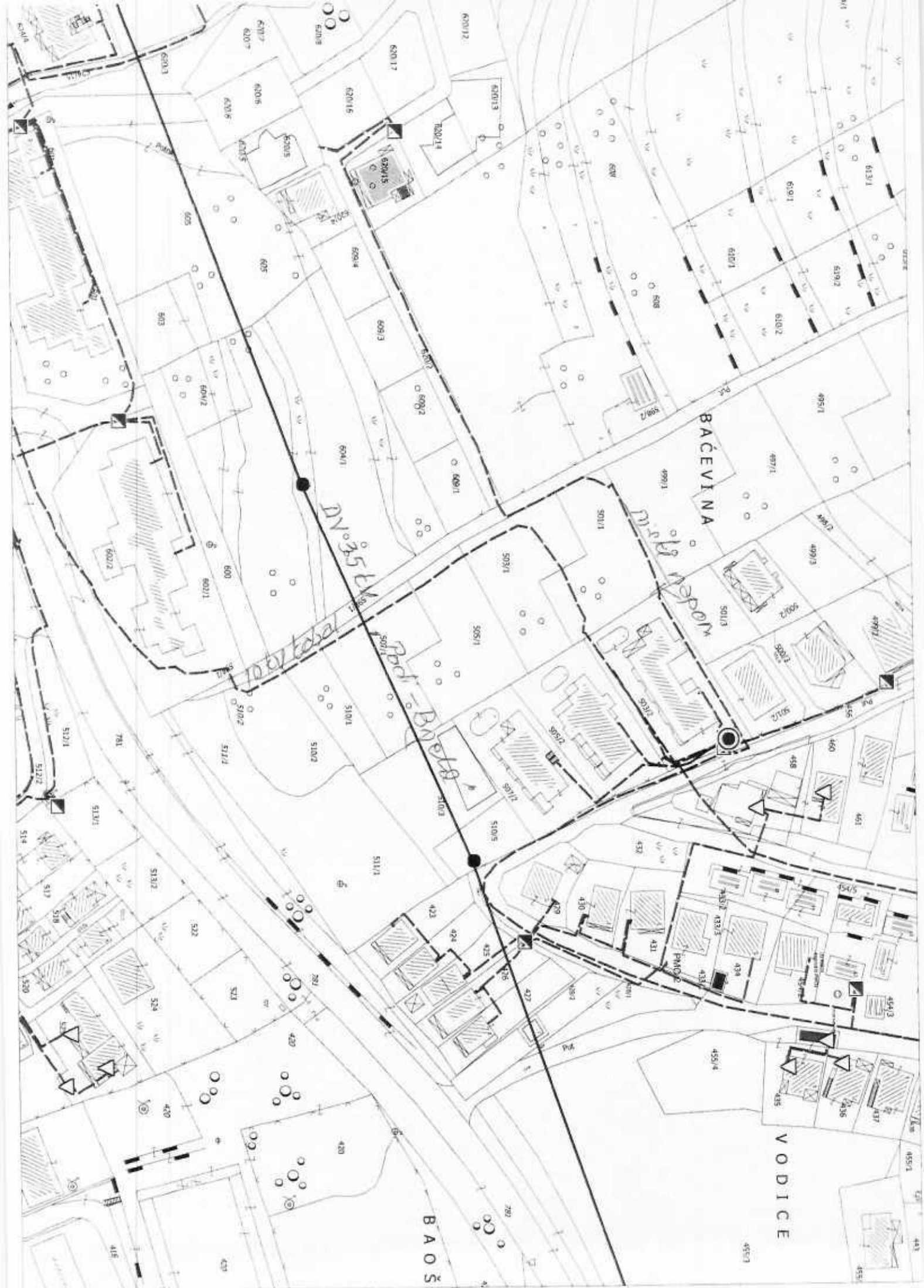
Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ" br. 53/88, 54/88 i "Službeni list SRJ" br. 28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", br 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta









Parcela	Broj	Opis	Stanje	Opis	Stanje
501/1	1	Parcela	1	Parcela	1
503/1	1	Parcela	1	Parcela	1
505/1	1	Parcela	1	Parcela	1
502/1	1	Parcela	1	Parcela	1
510/1	1	Parcela	1	Parcela	1

Na predmetnoj lokaciji, nema podzemnih 35kV kablovskih vodova.

Molim Vas da prije početka radova OBAVEZNO kontaktirate šefa službe, dipl.el.inž. Ivana Đukica (067/640-644) ili spec.inž.geod. Zorana Minica (067/255-330), kako prilikom građevinskih radova ne bi došlo do oštećenja podzemnih elektro-energetskih instalacija.

Mjerenje na terenu izvršeno GNSS metodom uz korišćenje i korekciju parametara Uprave za nekretnosti.

Ažuriran Digitalni Katastar potrebno preuzeti od Uprave za nekretnosti.

Od prikazane trase postojećih podzemnih 10kV kablovskih vodova, lijevo i desno po 0.50m je koridor elektro-energetskih instalacija.



"CEDIS" DOO
PODGORICA

Sektor za održavanje 20kV i 35kV,
Služba za ispitivanje u TS i kablova

Katastar podzemnih 10kV kablovskih vodova
Položaj postojećih podzemnih 10kV kablovskih vodova na dijelu
kat. parcela 501/1,503/1,505/1,502/1 i 510/1 KO Baosici

Ime: SITUACIONI PLAN
- Prilog zahtjeva -

Putovodilac sektora: Sreten Krstajic, dipl.el.inž. Datum: 14.09.2025

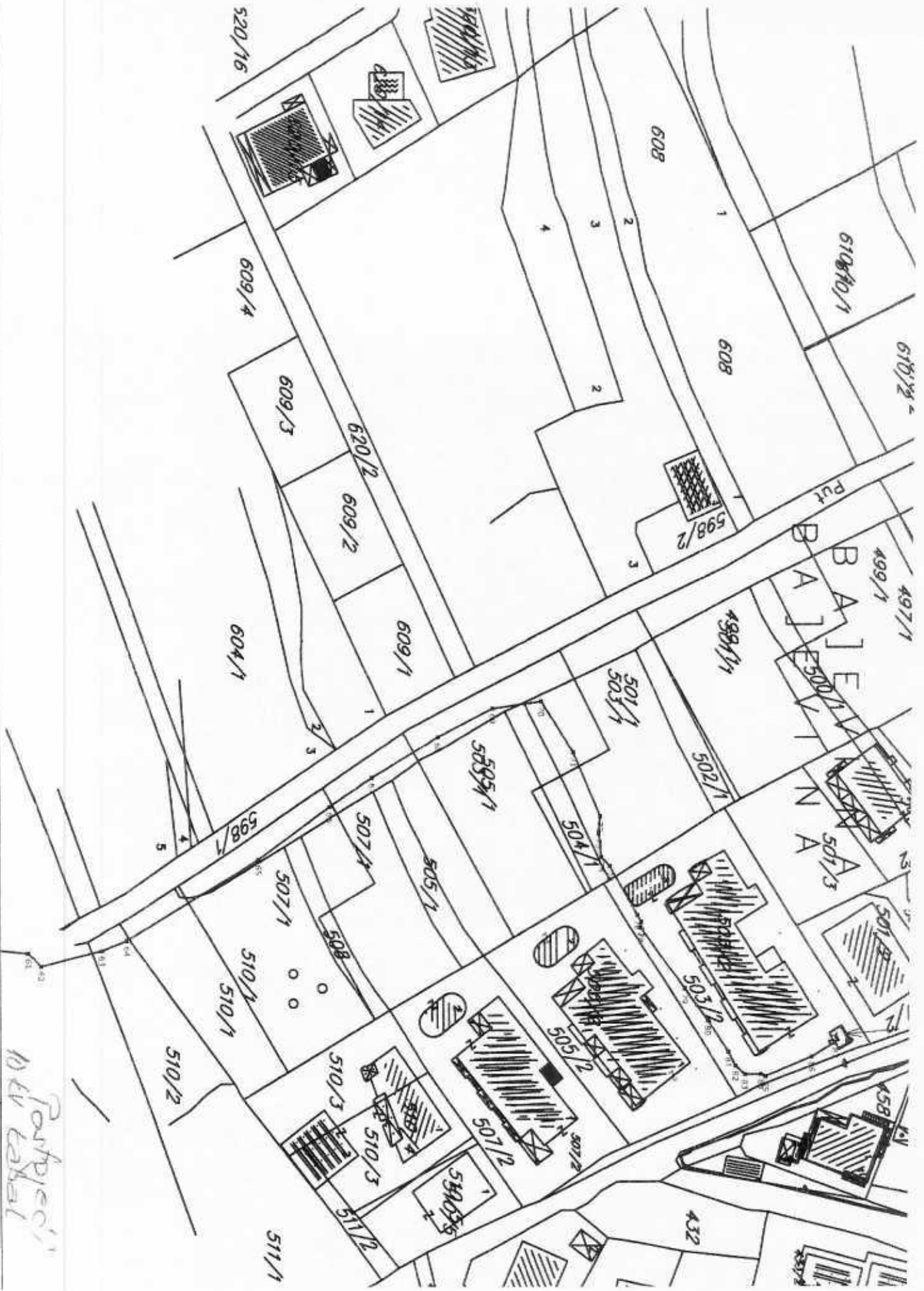
Šef službe: Ivan Đukic, dipl.el.inž. Datum: 14.09.2025

Geodeta: Zoran Minic, spec.inž.geod. Datum: 14.09.2025

Datum: Septembar 2025. Mjerma: 1:250. Broj skupa: 1.

LEGENDA

- Kat. parcela granica
- Kat. parcela broj
- Podzemni kablovski vod 10kV
- Trafo stanica
- Detaljne tačke



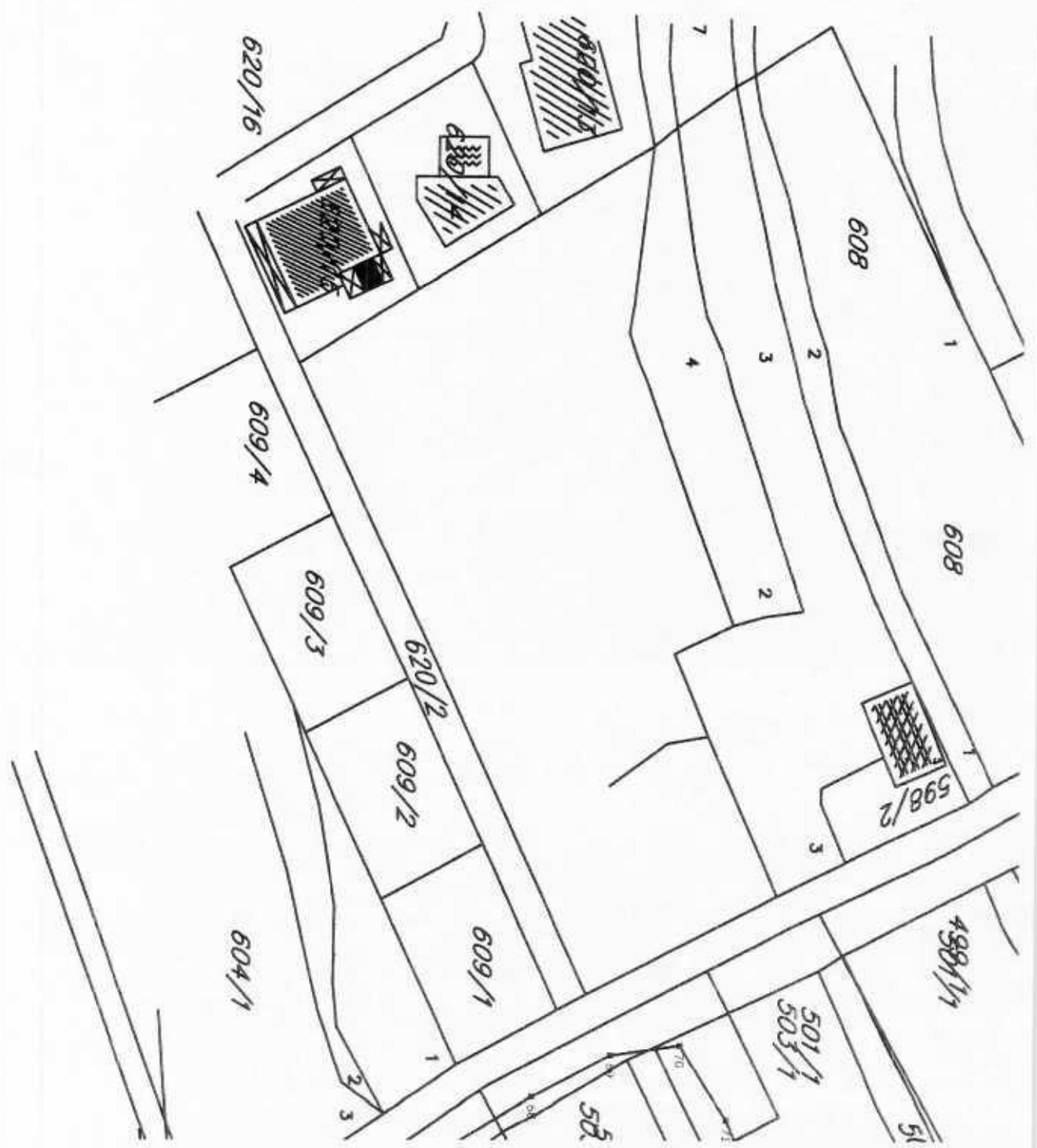
Na predmetnoj lokaciji nema podzemnih 35kV kablovskih vodova



"CEDIS" DOO
PODGORICA
Sektor za održavanje
Služba za ispitivanje

*Podjela
10 kV kabal*

42	6551707 803	4699001 886
43	6551723 416	4699007 204
44	6551728 169	4699008 244
45	6551732 630	4699010 431
46	6551735 422	4699013 473
47	6551741 177	4699013 928
48	6551767 961	4699022 898
49	6551785 643	4699028 076
50	6551805 554	4699034 070
51	6551808 861	4699035 708
52	6551821 238	4699040 007
53	6551831 100	4699044 645
54	6551840 575	4699047 210
55	6551845 895	4699051 484
56	6551855 487	4699056 374
57	6551867 733	4699064 630
58	6551871 791	4699067 332
59	6551880 973	4699071 194
60	6551870 730	4699082 598
61	6551871 612	4699090 564
62	6551873 004	4699092 689
63	6551871 232	4700003 230
64	6551880 559	4700007 537
65	6551855 822	4700030 071
66	6551846 585	4700042 380
67	6551841 988	4700049 717
68	6551835 052	4700061 280
69	6551830 151	4700070 730
70	6551828 987	4700079 073
71	6551837 719	4700084 482
72	6551848 070	4700089 014
73	6551851 550	4700086 766
74	6551855 489	4700089 243
75	6551857 046	4700090 684
76	6551860 439	4700095 470
77	6551866 584	4700098 058
78	6551867 578	4700095 988
79	6551878 031	4700103 476
80	6551883 379	4700107 502
81	6551888 748	4700111 057
82	6551891 083	4700112 229
83	6551892 521	4700113 832
84	6551892 520	4700116 002
85	6551892 508	4700117 330
86	6551895 980	4700125 300
87	6551897 446	4700129 255



Ala podstawa: Intra!!! nana podstawa: 2511/ kabinach

PP004X240mm2Al
FeZn4x25

botanici p...

"GEOMAP" d.o.o.
Kratajić Draško geodeta



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: 06-333/25-8274/8

Podgorica, 23.10.2025.god

ELVIS LEKIĆ

PODGORICA
Kralja Nikole 76

U prilogu dopisa dostavljamo vam akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj 02-13-341-Up I -589/25 od 09.10.2025. godine i akt Uprave za nekretnine – područna jedinica Herceg Novi br:917-109-935/2525/1 od 08.10.2025.god, zavedene kod ovog ministarstva 15.10.2025.god, a za potrebe građenja novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske/urbanističke parcele: **485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/1, 491/2, 493/1, 495/1, 497/1 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 507/1, 510/1 sve u KO Baošići, Opština Herceg Novi, namjene naselje (mješovita namjena),** a u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br: 076/25).

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 06-333/25-8274/6 od 10.10.2025. godine.

Odobrio
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradio
Igor Vujačić

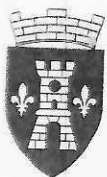
[Signature]

Dostavljeno:

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

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević





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-589/ 25
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Пис. лица Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Primljeno		15.10.2025.	
Org. jed.	Jed. kat. p.	Datum	Vrijednost
06-333		25-8275	
		7	

9.10.2025.

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву 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 локацији коју чине кат.парц. 485,488/2,487/3,489/2,491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2,489/1,491/2,493/1,495/1,497/1,499/1,501/1,503/1,505/1,502/1,510/1 све К.О. Баошићи, у захвату Измјена и допуна ПУП-а општине Херцег Нови („Сл.лист СГ“ бр. 76/25), на основу члана 143 став 2 Закона о уређењу простора („Сл.лист СГ“ бр. 19/25), а у вези са чл. 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл.лист СГ“ бр. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Сл. лист РСГ-општински прописи“ бр. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Сл. лист РСГ-општински прописи“ бр. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији коју чине кат.парц. :
485,488/2,487/3,489/2,491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1,
487/2,489/1,491/2,493/1,495/1,497/1,499/1,501/1,503/1,505/1,502/1,510/1 све К.О. Баошићи, у
захвату Измјена и допуна ПУП-а општине Херцег Нови („Сл.лист СГ“ бр. 76/25)

1. ОПШТИ САОБРАЋАЈНИ-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1.1.Постојеће стање

Окосницу саобраћаја локалитета коме припада предметна локација представља Јадранска магистрал М1 Херцег Нови – Котор која пролази са јужне стране предметне локације. Ширина коловоза Јадранске магистрале је 2×3.50m. Предметна локација има обезбједјен директан колски прикључак на општински некатегорисани пут, земљиште означиено као кат. парц. 598/1 К.О. Баошићи која тандира локацију са западне стране.

1.2.Планирано стање

Локација која се састоји од кат.парц. 485,488/2,487/3,489/2,491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2,489/1,491/2,493/1,495/1,497/1,499/1,501/1,503/1,505/1,502/1,510/1 све К.О. Баошићи

planiran priključak sa planiranog opštinskog puta (u čijem zahvatu je i postojeća saobraćajnica - kat. parc. 598/1 K.O. Baošići koja tangira lokaciju sa zapadne strane) , za koji je Planom predviđen rang opštinskog puta (sa priključkom na magistralni put) .

-Planiran je i kolski prilaz sa nekategorisanog puta koji se priključuje na magistralni put, a tangira južni i istočni dio predmetne lokacije (dato u grafičkom prilogu).

- Pravila regulacije

-Medjusobna udaljenost građevinske linije objekata (GL1) i regulacione linije (RL) iznosi:

- min. 5 m, preporuka projektantu je udaljenost 7,0 m,

- min. 9 m od osovine planirane saobraćajnice.

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

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 garažama kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10) .

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	(na 1000 m2 BRGP) 15 PM
Restorani, kafići	(na 1000 m2 BRGP) 150 PM
Poslovanje	(na 1000 m2 BRGP) 30 PM
Hoteli	(na 1000 m2 BRGP) 15 pm
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenat 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

-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.



ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  "BRZA SAOBRAĆAJNICA" PREMA PPCG - U IZRADI
-  POSTOJEĆE MAGISTRALNE SAOBRAĆAJNICE
-  POSTOJEĆI OPŠTINSKI PUTEVI
-  PLANIRANI OPŠTINSKI PUTEVI
-  NEKATEGORISANI OPŠTINSKI PUTEVI
-  PLANIRANI OPŠTINSKI NEKATEGORISANI PUTEVI
-  OSTALI PUTEVI
-  MARKIRANE STAZE
-  TURISTIČKI PUT
-  "LUNGO MARE"

Grafički prilog br. 3-plan saobraćaja , legenda

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivu

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.



SEKRETAR

Vasilije Seferović dipl.ing.građ.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 917-109-935/2025/1
Herceg Novi, 08. 10. 2025. godine

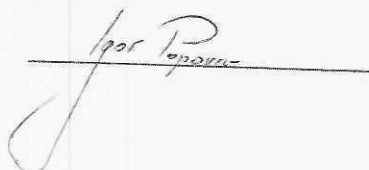
Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine				
15. 10. 2025.				
Org. št.	Št. posla	Št. posla	Št. posla	Vrednost
06-333/25-8275/6				

**Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine**

IV proleterske brigade br. 19
Podgorica

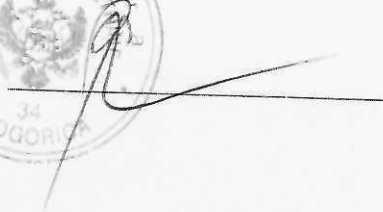
Poštovani, u vezi sa Vašim zahtjevom broj 06-333/25-8275/1 dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarske parcele 485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2, 495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1, 491/1, 493/1, 495/1, 497/1, 499/1, 501/1, 503/1, 505/1, 507/1, 510/1 KO Baošići.

Obradio:
Igor Popović, ing. geod.





NAČELNICA:
Mirjana Radusinović



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-935/2025/1

Datum: 08.10.2025.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 3000

Katastarska opština: BAOŠIĆI

Broj lista nepokretnosti:

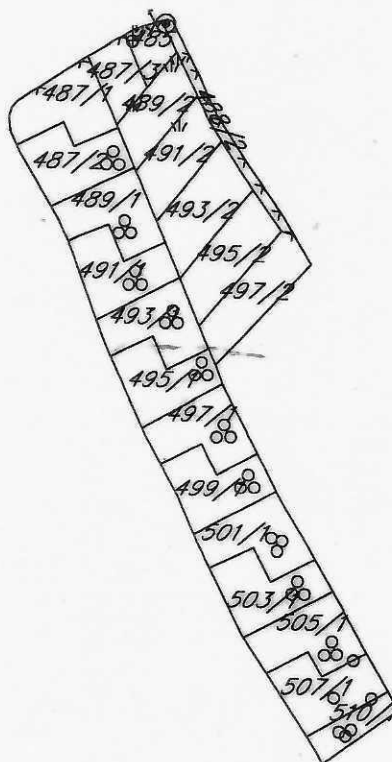
Broj plana:

Parcele: 485, 488/2, 487/3, 489/2, 491/2, 493/2

495/2, 497/2, 487/1, 487/2, 489/1

491/1, 493/1, 495/1, 497/1, 499/1

501/1, 503/1, 505/1, 507/1, 510/1



Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-15828/2025

Datum: 08.10.2025

KO: BAOŠIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 894 - 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
487	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		875	19.69
487	2		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		875	19.69
489	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		875	36.75
491	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		875	36.75
493	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		876	36.79
495	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		876	36.79
497	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		876	36.79
499	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		875	36.75
501	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		877	36.83
503	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		876	36.79
505	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		876	36.79
507	1		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		874	36.71
510	1		4 16		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		445	18.69
								10951	425.82

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002690454	GOLDEN D.O.O.TIVAT PEARL TRIPOVIĆI 2 TIVAT	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Načelnik:

²² Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
487/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
487/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
489/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
491/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
493/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
495/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
497/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
499/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
501/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
503/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
505/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
507/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
510/1		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-15827/2025

Datum: 08.10.2025

KO: BAOŠIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 79 - PREPIS

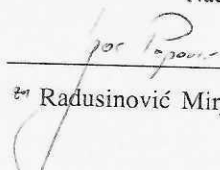
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
485			2 8 0		BAČEVINA	Pašnjak 2. klase ODRŽAJ,POKLON		305	0.18
487	3		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		449	18.86
488	2		2 8 0		BAČEVINA	Pašnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		421	0.51
489	2		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		683	28.69
491	2		2 8 0		BAČEVINA	Pašnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		763	0.92
493	2		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		952	39.98
495	2		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		892	37.46
497	2		2 8 0		BAČEVINA	Voćnjak 1. klase ODRŽAJ,POKLON		893	37.51
								5358	164.10

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002690454	GOLDEN D.O.O.TIVAT PEARL TRIPOVIĆI 2 TIVAT	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:


Mirjana Radusinović, dipl.pravnica

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
485/0		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
487/3		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
488/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
489/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
491/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
493/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
495/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI
497/2		109-2-919-3289/1-2023	24.10.2023 10:19	GOLDEN PEARL DOO TIVAT	ISPRAVKA LIČNH PODATAKA U LN 894 I 79 KO BAOSICI