



Број: 04-332/26-1756/7

Подгорица, 10.07.2026. године

Лекић Елвис

Подгорица
Краља Николе бр.76

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-1756/7 од 10.07.2026. г. за грађење објекта туристичког насеља ознаке Т2-Х на УП 207, зона 2 у захвату Детаљног урбанистичког плана „Кумбор“ (Сл. Лист ЦГ“-општински прописи, бр. 36/13), у Херцег Новом и Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови (Службени лист Црне Горе", бр. 076/25), Општина Херцег Нови.

Достављено:

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



Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко техничких услова за Геопортал

Обрадила:

Бранка Никић, самостална савјетница I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-1756/7 Podgorica, 10.07.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i podnietog zahtjeva Lekić Elvise iz Podgorice izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata turističkog naselja oznake T2-X na UP 207 , zona 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ (Sl. List CG"-opštinski propisi, br. 36/13), u Herceg Novom i Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi (Službeni list Crne Gore", br. 076/25), Opština Herceg Novi.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Lekić Elvis iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Na grafičkom prilogu br.1 Geodetska podloga sa granicom zahvata, predmetna lokacija je neizgrađena. Shodno grafičkom prilogu br.6 Namjena površina-postojeće stanje, predmetna lokacija je neizgrađena. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine PJ Herceg Novi konstatovano sljedeće. U Listu nepokretnosti 336–Prepis, Područna jedinica Herceg Novi, je evidentirano: -katastarska parcela br. 552 KO Kumbor je njiva 1.klase površine 760m²; U Listu nepokretnosti 728–Prepis, Područna jedinica Herceg Novi, je evidentirano: -katastarska parcela br. 553 KO Kumbor je šuma 3.klase površine 1365m² I kat.parcela br.554/3 KO Kumbor je šuma 3.klase pov.84m²; U Listu nepokretnosti 525–Prepis, Područna jedinica Herceg Novi, je evidentirano: -katastarska parcela br. 554/1 KO Kumbor je šuma 1.klase površine 7437m²;	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

	Shodno grafičkom prilogu br.01 "Planirana namjena prostora" iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi predmetna lokacija kat.parcela br.553, 552, 554/3 i 554/1 sve KO Kumbor je na površinama naselja. Shodno grafičkom prilogu br.8 Planirana namjena površina, DUP-a "Kumbor" UP 207, zona 2, je predviđena za turizam – turistička naselja (T2). Na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđena je izgradnja turističkog naselja oznake T2-X.
7.2.	Pravila parcelacije UP 207 (zona 2) sastoji se od katastarskih parcela 553, 552 i 554/3 i dijela katastarske parcele broj 554/1 sve KO Kumbor, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ (Sl. List CG"-opštinski propisi, br. 36/13). Granice predmetne lokacije i građevinske linije definisane su grafički i numerički u grafičkom prilogu br. 9 – Plan parcelacije i regulacije i u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 11 – Koordinate graničnih tačaka urbanističkih parcela. Na predmetnoj lokaciji je moguće izvršiti preparcelaciju prema sljedećim uslovima: • urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno ovom planskom dokumentu, standardima i normativima • minimalna veličina urbanističke parcele – 500 m² • urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili je sastavljena od njihovih djelova i mora zadovoljavati uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom • urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera • sve urbanističke parcele moraju imati obezbjeđen kolski pristup Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta(Sl. list Crne Gore, broj 084/26), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama <u>Opšti uslovi uređenja prostora</u> Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse. Ukupna visina objekta mjeri se verikalno na zabatnoj strani objekta od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu (dijelu koji je ispod sljemena) do sljemena krova. Visina vijenca objekta mjeri se uz objekat od konačnog zaravnatog i uređenog terena (uz objekat) na njegovom najnižem dijelu do visine vijenca. Visinom vijenca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog vijenca objekta. Etaže objekta su: • podrum koji se skraćeno označava sa «Po» • suteran koji se skraćeno označava sa «S» • prizemlje koje se skraćeno označava sa «P» • sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskom brojem koji označava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P) • potkrovlje može biti: nestambeno (tavan) koje se ne označava i stambeno koje se označava «Pk»

U strukturi etaža, podrum može imati jednu ili više etaža, broj suterenskih etaža se određuje prema nagibu terena na kojem se objekat gradi, prizemlje takođe može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta, a broj spratova se određuje prema urbanističkim i tehničkim uslovima.

Suterenom se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterena može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati jedan ili dva suterena, zavisno od nagiba terena na kojem se objekat gradi. Na terenu nagiba $>20.5^\circ$, dozvoljena je gradnja dva suterena. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. nije dozvoljena prenamjenagaražausuterenu u druge namjene.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod podaprizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svijetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetost i izgrađenosti. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 1,50 m, koja može imati stambenu ili drugu namjenu.

Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 1,50 m potkrovlje ne može imati oznaku „PK“, već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namjenu. Visina nadzitka potkrovlja mjeri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog vijenca pročelja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrijednost zbira visina nazidaka pročelja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (etaža ispod potkrovlja).

Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca, tj. sljemena objekta. 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 iznosi prema broju nadzemnih etaža:

- a) za (P) 4,00m
- b) za (P+Pk) 5,50m
- c) za (P+1) 8,00m
- d) za (P+1+Pk) 9,50m
- e) za (P+2) 12,00m,
- f) za (P+2+Pk) 13,50m

Najveća dozvoljena visina do vijenca i broj etaža moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti različite, naročito visina prizemlja. Zabranjeno je smanjivanjem međuspartnih visina omogućiti veću visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time etaža potkrovlja postaje puni sprat uprkos

poštovanju visine do horizontalnog vijenca. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobijenom spratu (etaži) što je oblikovno nedopustivo .

T2-X

Lokacija obuhvata urbanističku parcelu UP 207 (zona 2)

Maksimalni indeks izgrađenosti na UP:

- osnovni objekat – 1.2
- depadansi – 1.2
- „vile“ – 0.8 (maksimalna BRGP 500m²)

Maksimalni indeks pokrivenosti na pojedinačnim UP: 0.4

Dati indeksi se odnose na pojedinačne parcele i ne odnose se na kompleks u cjelini. Maksimalni indeksi za kompleks u cjelini, koje u obračun uzimaju bruto površinu kompleksa izvode se iz datih indeksa umanjani za 20 %, pri čemu je takođe neophodno zadovoljiti pravila i standarde Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Shodno tome, na predmetnoj lokaciji se može planirati cca 9655 m².

Maksimalna spratnost objekata:

- osnovni objekat – četiri nadzemne etaže
- depadansi – četiri nadzemne etaže
- „vile“ – S+P+1
- broj podrumskih etaža je neograničen, suteran i podrumске etaže ne ulaze u obračun BRGP ukoliko su

namjenjeni smještaju tehničkih prostorija i garažiranju vozila, a prenamjena garaža u druge sadržaje nije dozvoljena

- broj suterana zavisi od konfiguracije terena:

na terenu nagiba 10° -20° može se planirati jedna suterenska etaža – maksimalna spratnost S+P+3 ili S+P+2+Pk

na terenu nagiba >20° mogu se planirati dvije suterenske etaže – maksimalna spratnost 2S+P+2 ili 2S+P+1+Pk

Udaljenost objekata od regulacione linije ne može biti manja od 5 m

Udaljenost objekata od granice susjedne parcele na kojoj se planira gradnja ne smije biti manja od 3 m, a u slučaju da se na susjednoj parceli ne planira izgradnja, udaljenost objekta od granice parcele može biti manja, ali minimalno 2,5 m

Preporučuje se da se objekti na strmim terenima postavljaju tako da objekat na nižoj lokaciji u horizontalnoj projekciji prekriva 1/3 objekta na višoj lokaciji s kojom graniči. Sljeme objekta na nižoj lokaciji ne smije prelaziti visinu parapeta posljednje etaže objekta na višoj susjednoj lokaciji.

Objekti koji se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu, moraju sa objektom na koji su naslonjeni činiti arhitektonsku cjelinu. Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini. Duža strana objekta mora pratiti smjer izohipsi, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela objekta. Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak.

Denivelisani teren treba koristiti za postavljanje pomoćnih sadržaja u suteranu (ili na međuspratu), koji moraju biti u sklopu jedinstvenog gabarita.

Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba urediti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Potporni zidovi, vidljivi sa javnih površina, moraju biti izgrađeni od kamena. Najveća dozvoljena visina potpornih zidova iznosi 2,0 m. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim

	kamenom u maniru suvomeđe. Parcela je ograđena zidanom kamenom ili živom ogradom ili kombinacijom zidane kamene ograde, v = 40 – 60 cm i željezne (kovane) ograde, v = 90 – 110 cm. Maksimalna visina ograde iznosi 150 cm. Terasa su ograđene zidanom kamenom ogradom, a preporučuje se natkrivanje terasa pergolama. Metalne, drvene i žičane ograde, kao ni montažne ograde od prefabrikovanog betona nisu dozvoljene. Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije. Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Zelene-žive ograde prema susjednim parcelama sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu. Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice. Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično). <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18), - Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata(Sl. list Crne Gore, broj 084/26), - Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018). Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA 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 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 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 3/23) - Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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. 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 na radu 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 („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18),
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1047/2 od 08.04.2026.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Postojeće zelenilo, na parceli, treba maksimalno zadržati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Autohtone pejzazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž ulica, staza i sl. Zelenilo turističko-ugostiteljskih objekata – planirana izgradnja novih turističko-ugostiteljskih objekata nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ih okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti viskodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake gdje god je to moguće..Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaza. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. Na manjim površinama uz manje ugostiteljsko-turističke objekte, gdje nema prostora za izgradnju kvalitetne zelene površine, planirati izgradnju ili postavljanje žardinjera sa odgovarajućim biljnim materijalom. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako postojeće zdravo i dekorativno stablo. Takođe, projekti pejzažne arhitekture treba da budu u duhu mediteranskih vrtova sa odrinama i pižulima, sa korišćenjem autohtonim biljnih vrsta i odomaćenih alohtonih vrsta.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Prema grafičkom prilogu plana "Planirano stanje korišćenja prostora"- "Izvod iz studije zaštite kulturnih dobara" predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu zone zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO). Prema grafičkom prilogu Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi, karta br.06 "Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža-zatečeno

stanje", predmetna lokacija se nalazi na površinama očuvanog kulturnog pejzaža priobalnog naselja, (međe, terasasti dolci, kultivisano tlo).

PREPORUKE VII- PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U ZONAMA ISTORIJSKIH PRIOBALNIH NASELJA (Njivice, Sutorina-Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose v. mapa 6 i mapa 9).

Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Neđelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je ka ko bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO). Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.). Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, istorijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima. Ohrabruje se prenamjena istorijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima. Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta i duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO)

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže naročit interes prethodno provjeri kroz HIA studiju, odnosno studiju vizuelnog uticaja, shodno Opštim prepo ruke , po glav lje 7 .1. Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte prepo ruke 7 .1 .). Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte prepo ruke 7 .1 .).

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

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 040/11, 044/17, 018/19, 084/24, 092/25)

Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-505/2026-3 od 06.07.2026.god. izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) . Zbog velike denivelacije terena, obrađivana zona je veoma neuslovna za samostalno kretanje invalidnih lica. Na mjestima gdje je to moguće potrebno je prilagoditi pješačke staze, trotoare i sve pristupe objektima javnih sadržaja njihovim potrebama. U tom smislu neophodno je obratiti pažnju na definisanje posebnih rampi na trotoarima i prilazima javnim objektima. Minimalna širina rampe mora biti 0.90m, ne računajući kose strane, a preporučuje se širina od 1,20m. Sve rampe izvoditi sa max nagibom od 1:12. Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom. Najmanja širina ovog parking mjesta iznosi 3,60m.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	-- Izgradnja objekata se može realizovati u fazama, s tim da svaka faza treba da ima potpunu funkcionalnost i neophodan broj parking mjesta.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Vršnu snagu hotelsko-apartmanskih kapaciteta (cca 964 ležaja+288) dobijamo množenjem broja ležaja sa prosječnim opterećenjem od 1000W / ležaju. $P_{vhk} = 1252 \times 1000W = 1252Kw$ Prema grafičkom prilogu br.14 Elektroenergetika i prema uslovima nadležnog organa.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkim prilogima br.21, 22 i 23 Hidrosistemi i prema uslovima nadležnog organa. Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Herceg Novi Broj: 02-1325/26 od 16.04.2026. godine.

17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu		
	Prema grafičkom prilogu br.11 Saobraćajno rešenje - plan regulacije i prema uslovima nadležnog organa. Prema uslovima nadležnog organa. Saobraćajno-tehnički uslovi broj 02-13-341-Upl-120/26 od 17.04.2026.godine izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi		
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi		
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 I 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.		
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 207	
	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	9655 m2	
	Maksimalno indeks zauzetosti na pojedinačnim UP	0.4	

Maksimalni indeks izgrađenosti na pojedinačnim UP - VILE	0,8	
Maksimalni indeks izgrađenosti na pojedinačnim UP: - OSNOVNI OBJEKAT DEPADANSI	1,2	
Maksimalno BRGP	Dati indeksi se odnose na pojedinačne parcele i ne odnose se na kompleks u cjelini. Maksimalni indeksi za kompleks u cjelini, koje u obračun uzimaju bruto površinu kompleksa izvode se iz datih indeksa umanjani za 20 %, pri čemu je takođe neophodno zadovoljiti pravila i standarde Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Shodno tome, na predmetnoj lokaciji se može planirati cca 9655 m2 .	
Maksimalno dozvoljena spratnost - OSNOVNI OBJEKAT DEPADANSI	4 nadzemne etaže	
Maksimalno dozvoljena spratnost VILE	S+P+1	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		
U okviru parcele je neophodno obezbijediti površine namjenjene parkiranju vozila. Garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije i to, 5 mjesta / 100 m2 površine. Podzemne garaže se takođe mogu organizovati ispod ozelenjenih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geotehničkim uslovima terena, a bez ograničavanja broja podzemnih etaža.		
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		
Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savremene građevinske materijale prilagođene podneblju, osim pri rekonstrukciji starih kamenih zgrada kada se koriste isključivo tradicionalni materijali oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja. Horizontalni i vertikalni gabariti objekta, oblikovanje fasada i krovšta, kao i upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni sa postojećim objektima i pejzažem. Preporučuje se gradnja objekata na principima tradicionalne ambijentalne arhitekture. Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Krovovi mogu biti ravni, kosi, dvovodi i složeni nagiba između 21° i 30°. Ravni krovovi se ozelenjavaju ili se koriste. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna raven mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj dio krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti,		

	ili na sljemenu krova ili prije njega. Potkrovlja treba graditi na tradicionalnim principima. Stambena potkrovlja osvijetliti prozorskim otvorima na zabatnim zidovima ili krovnim prozorima tipa: viđenica, lukijerna ili ležeći. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodih, dvovodih i rovodih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih krovnih prozora može biti od 15° do 26°. Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalicu ili mediteran crijep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. Ako se izvodi vijenac zbog dnođenja krovne vode onda je on armiranobetonski ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama istaknut od 0,20 m do 0,30 m od ravni pročeljih zidova objekta. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Preporučuje se izvođenje vijenca u skladu sa lokalnim tradicionalnim rješenjima. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,20m. Fasade se po pravilu izvode od maltera, ofarbane »ublaženom« bijelom ili vrlo svijetlom pastelnom bojom, kamena (tradicionalni pravougaoni slog).
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti 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
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
PRILOZI	
-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1047/2 od 08.04.2026.godine; Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-505/2026-3 od 06.07.2026.god. izdati od Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor; Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Herceg Novi Broj: 02-1325/26 od 16.04.2026. godine; Saobraćajno-tehnički uslovi broj 02-13-341-Upl-120/26 od 17.04.2026.godine izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi



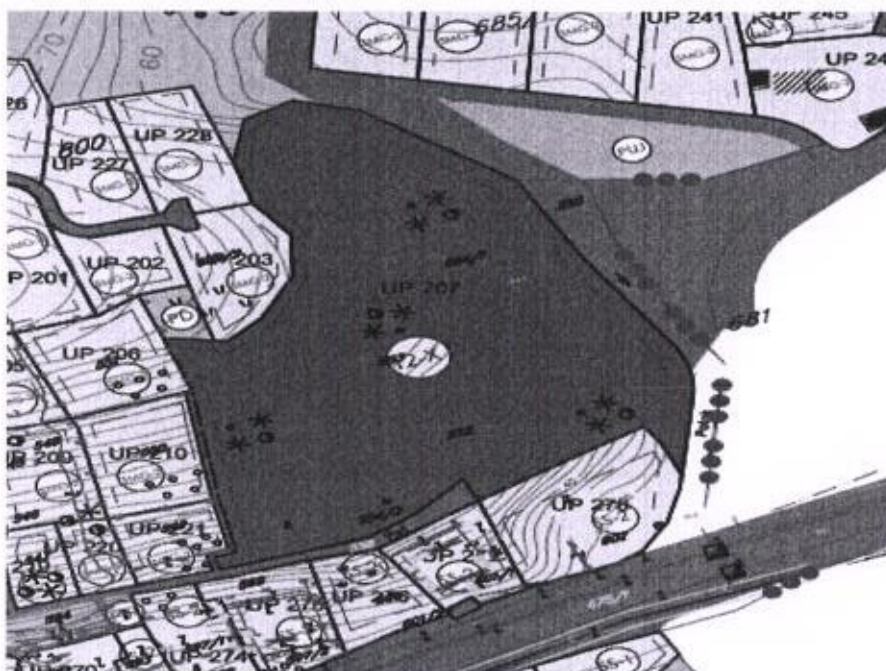
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog			
Ime:	Opština Herceg Novi		
Adresa:	Opština Herceg Novi, ul. 11. avgusta 11		
Ime objekta:	Detaljni urbanistički plan KUMBOR		
Adresa objekta:	Kumbor		
Ime izvođača:	Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog		
Adresa izvođača:	Opština Herceg Novi, ul. 11. avgusta 11		





Legenda

- granica plana
- granica zone šumskog dobra za koju namjerava iskoristiti Miroslav Dobro
- zona sahrana za koju je predviđeno izrada konkurnog rješenja

STANOVANJE

- stanovanje niske gustoće - porokčne vile
- stanovanje male gustoće
- stanovanje srednje gustoće
- stanovanje srednje gustoće
- stanovanje veće gustoće

TURIZAM

- hoteli, apart hoteli
- turistička naselja
- moteli, autokampovi
- sportski i rekreativni sadržaji

SPORT I REKREACIJA

- sportsko rekreativni sadržaji

JAVNI SADRŽAJI

- škole
- vjerski objekti
- groblja

MJEŠOVITE NAMJENE

- poslojno turistički sadržaji

INFRASTRUKTURNI OBJEKTI

- objekti telekomunikacijske infrastrukture
- objekti energetske infrastrukture

- željeznica
- cesta
- regionalni cjevovod D300
- površine šumskog sadržaja

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- površine poljoprivredne namjene - mliještari, voćnjaci, vinogradi

ZELENE POVRŠINE

- površine zelenice
- zelene površine sportske namjene
- površine javne namjene
- parkiralište

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



Agencija za izgradnju i razvoj Hercegovine i Bosne i Hercegovine

Ime:	Opština Herceg Novi	Adresa:	Državna cesta, ulica broj 40
Ime projekta:	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Ime autora:	Miroslav Dobro, dipl. ing. grad.
Ime izvođača:	Urbanizam	Skupina:	1:1000
Ime poslovalne jedinice:	Poslovalna jedinica površina	Godina:	2015. god.
		Broj lista:	8





	UP 207 (T2-X) P = 9655 m² BRGP= m²	
	odgovara k.p. 552, k.p. 553, k.p. 554/1 i k.p. 554/2 KO Kumbor	
1.	$y = 6549809.9707$	$x = 4699535.5552$
2.	$y = 6549820.5597$	$x = 4699557.8978$
3.	$y = 6549822.9855$	$x = 4699566.3861$
4.	$y = 6549821.5230$	$x = 4699578.7229$
	Građevinska linija	
I	$y = 6549716.8738$	$x = 4699545.3270$
II	$y = 6549725.7855$	$x = 4699544.7478$
III	$y = 6549741.4755$	$x = 4699545.0478$
IV	$y = 6549756.8943$	$x = 4699547.9677$
V	$y = 6549817.6760$	$x = 4699564.8662$





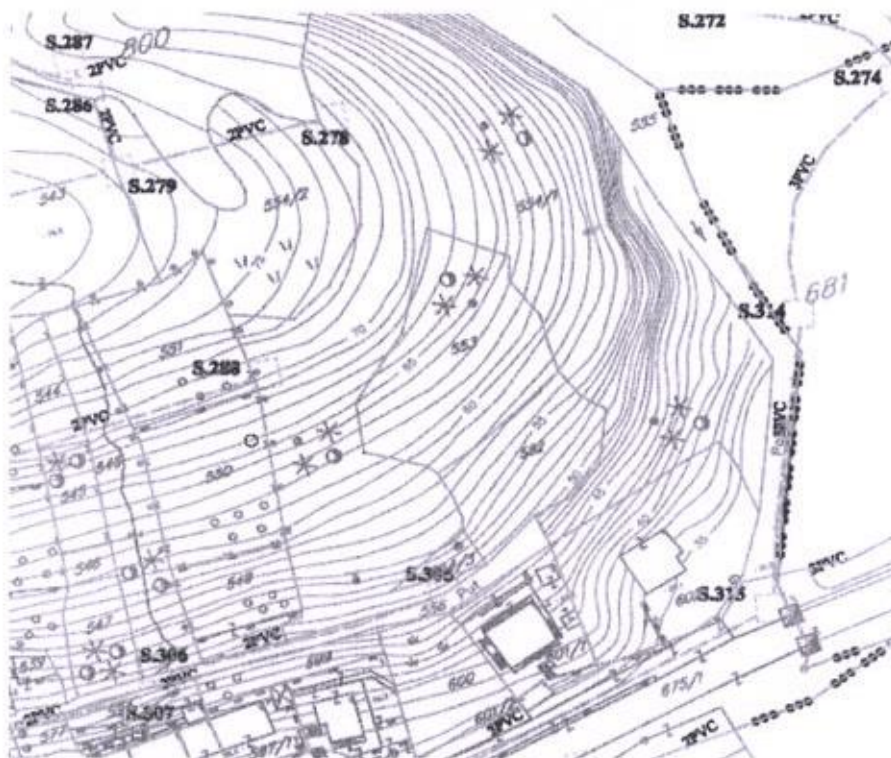
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



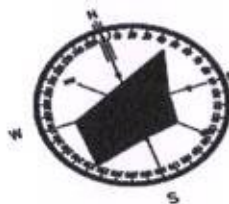
Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog	
"SPINEL" d.o.o. Kotor Ugovor broj: 1-140168 od 31.07.2005.	
Opština Herceg Novi	Projekat: Detaljni urbanistički plan KUMBOR
Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Projekat: Detaljni urbanistički plan KUMBOR
Elektroenergetika	Projekat: Detaljni urbanistički plan KUMBOR
Postojeće i planirano stanje	Projekat: Detaljni urbanistički plan KUMBOR





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



Glavni list		Agenacija za izgradnju i razvoj Herceg Novog	SKP
Posrednik	Montecap d.o.o. Kotor Ugovor broj 1-8-08/09 od 7. 08. 2009.		SKP
Posrednik	Opština Herceg Novi	Upravitelj posla Grahovica Šušter, dipl. ing. arh.	
Posrednik	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Planer Zoran Bujković, dipl. ing. arh.	
Plan	Telekomunikacije	Revizor 1:1000	
Plan	Planirano stanje	1:1000	16





— POSTOJEĆE VODOVODI (projekat, snižavanje)
 - - - - - PLANIRANI VODOVODI (projekat, snižavanje)

■ UKLONJIVE BUKETI STANJE

Ⓡ REZERVACIJA

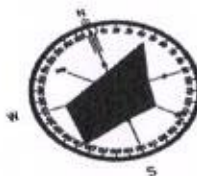
Ⓡ NOV/REZERVACIJA

◐ POSTOJEĆE LOKALNE VODNE

Predlog plana

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



Organizator	 Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novog		MA
Financijer	"Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" d.o.o. Herceg Novi Ugovor broj 1-7-08/09 od 05.08.2009.		MA
Investitor	Opština Herceg Novi		
Glavni projektant	Detaljni urbanistički plan KUMBOR		
Projektant	Hidroinženjering Snabdijevanje vodom planirano stanje		
Projeat	Skica	Skica	Skica
	1:1000	1:1000	21





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



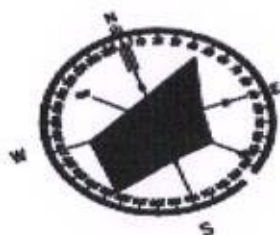
Glavni list		Agenција za izgradnju i razvoj Herceg Novog	MA
Podnaslov	"Bila za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" d.o.o. Herceg Novi Ugovor broj: 1-7-08/08 od 20.08.2008.		
Grad	Opština Herceg Novi	Projektant Ivanica Štanić, dipl. ing. arh.	MA
Gradsko područje	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Projektant Ivanica Štanić, dipl. ing. arh.	MA
Plan	Hidrološki	Projektant Ivanica Štanić, dipl. ing. arh.	MA
Plan	Poljoprivredna i planinska stanja	Projektant Ivanica Štanić, dipl. ing. arh.	MA





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR



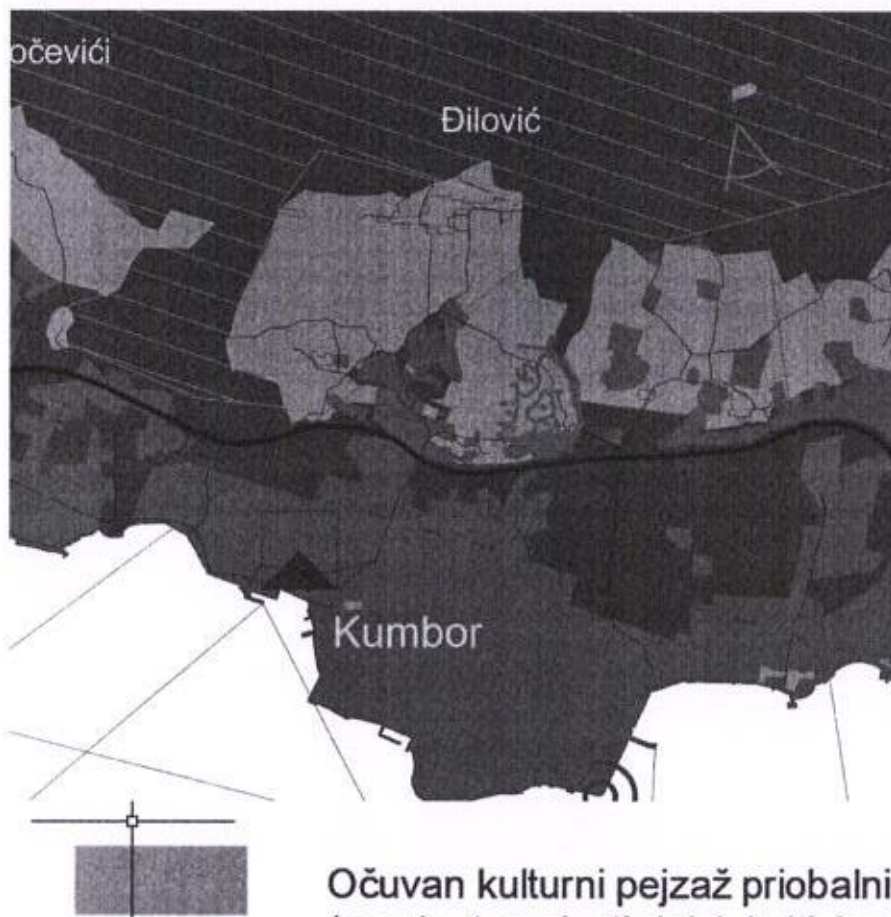
Glavni list		Agencija za izgradnju i razvoj Herceg Novi		1:500
Podizvođač	"Biro za urbanizam i projektovanje Herceg Novi" d.o.o. Herceg Novi Ugovor broj: 1-7-0808 od 25.05.2008.			1:500
Projezat	Opština Herceg Novi	Odgovorni projektant Branislav Šarić, dipl. ing. arh.		
Radni plan	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Projektant Biljana Đoković, dipl. ing. građ.		
Plan	Hidrološki	Plan	1:500	
Plan	Košta izvođenja - planirano stanje	Plan	1:500	23





OBRADIVAČ: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC:  VLADA CRNE GORE
Rukovodilac izrade plana - odgovorni planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Odgovorni Planer: Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	
Planer saradnik: Biljana Srgota, dipl. inž. arh.	
Dio planske dokumentacije: PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	Faza planske dokumentacije: PLAN
Prilog: PLANIRANA NAMJENA PROSTORA	Odluka o izradi: "SLCG" 010/22
	Datum: jun 2025.
	Razmjera: 1:25 000
	Broj priloga: 01

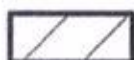
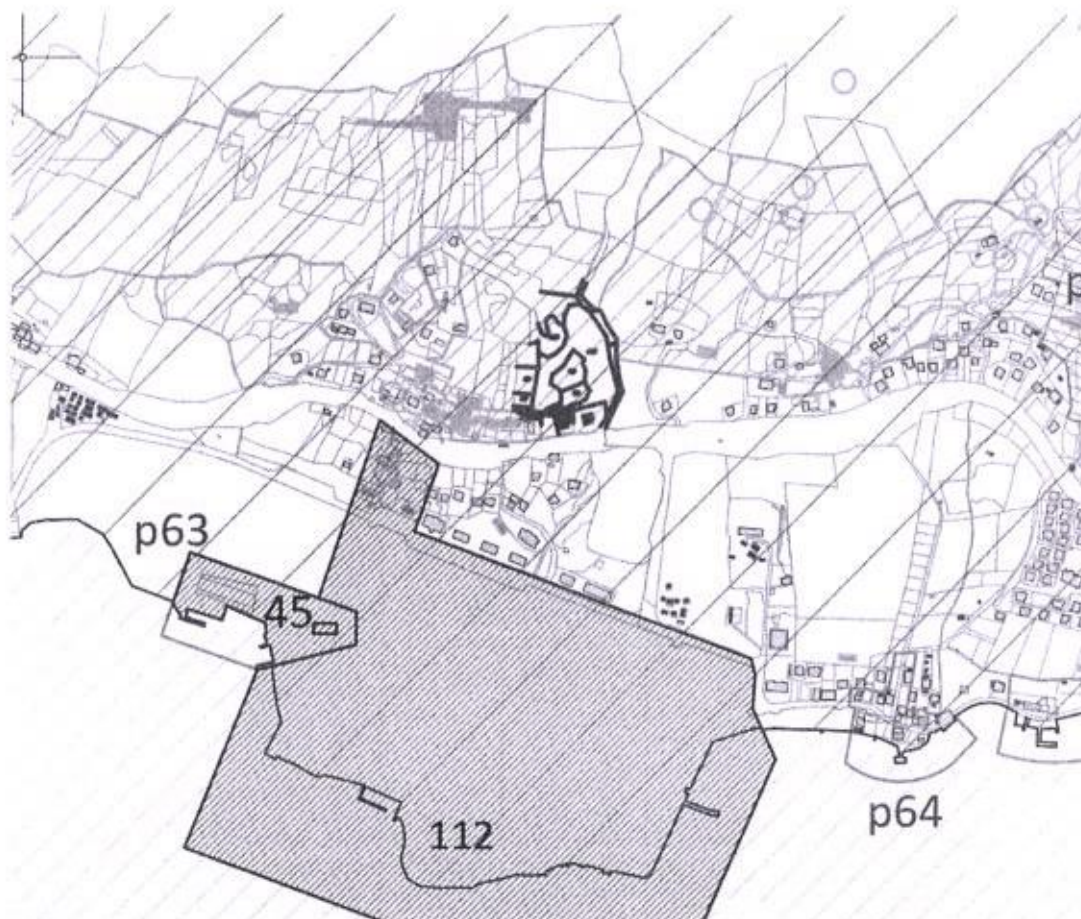




**Očuvan kulturni pejzaž priobalnih naselja
(međe, terasiasti dolci, kultivisano tlo)**

OBRAĐIVAČ: ĐOKIĆ GROUP DOO	NARUČILAC: OPŠTINA HERCEG NOVI	
Obradivač studije: Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Prilog: IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG PEJZAŽA - ZATEČENO STANJE	Faza: -	
	Odluka o izradi: Skala: 1:25 000	Datum: maj 2018 Broj priloga: 06





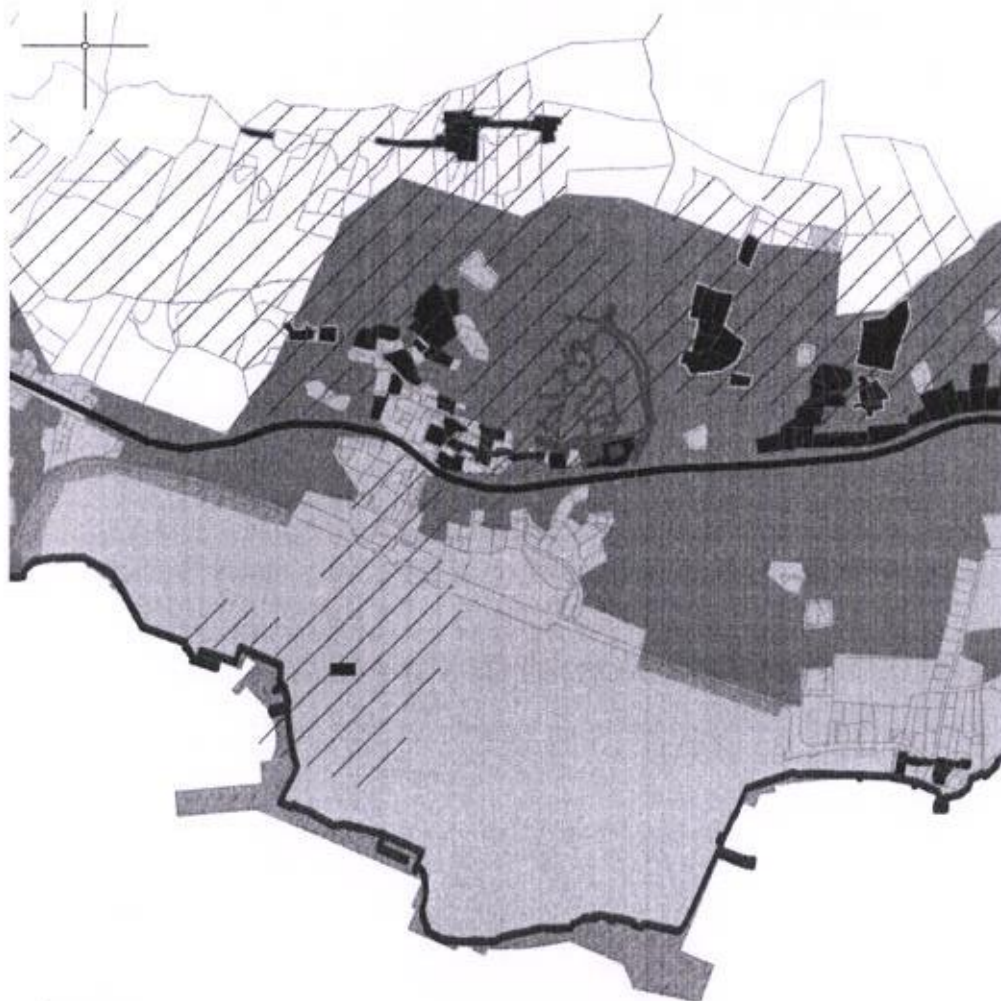
Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)



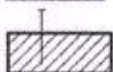
Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)

OBRADIVAČ ĐOKIĆ GROUP DOO	NARUČILAC OPŠTINA HERCEG NOVI								
Obradivač studije: Srdan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI								
Prilog: IDENTIFIKACIJA KULTURNIH DOBARA, DOBARA SA POT.KULT.VRIJEDNOSTIMA I OČUVANIH ELEMENATA KULT. PEJZAŽA	Faza: - <table border="1"> <tr> <td>Odluka o izradi: </td><td>Datum:</td> </tr> <tr> <td>-</td><td>maj 2018</td> </tr> <tr> <td>Razmjera:</td> <td>Broj priloga:</td> </tr> <tr> <td>1:25 000</td><td>09</td> </tr> </table>	Odluka o izradi:	Datum:	-	maj 2018	Razmjera:	Broj priloga:	1:25 000	09
Odluka o izradi:	Datum:								
-	maj 2018								
Razmjera:	Broj priloga:								
1:25 000	09								





Područja planiranih proširenja savremenih gradnje (na osnovu PPPNOP-a i PUP OHN-a)



Područje kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža

PROCESSOR:	CLIENT:	
ĐOKIĆ GROUP DOO	MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI	
Author: Srđan Marlović, architect, architect-conservator	STUDY OF THE CULTURAL PROPERTIES PROTECTION IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI	
Contribution / process phase: DEVELOPMENTAL PREASSURES IN THE CONTEXT OF CULTUAR PROPERTIES IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVOG	Fees: - Odluka o izradi: - Datum: mart 2018 Razmjera: 1:25 000 Broj priloga: 10	



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 917-109-568/2026/1
Herceg Novi, 04. 05. 2026. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08. 05. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	332	26-	1756	15

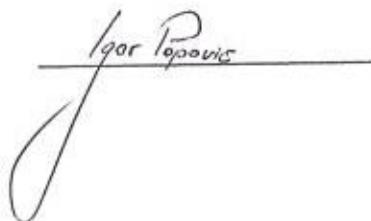
**Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine**

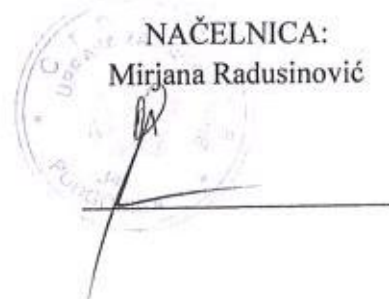
IV proleterske brigade br. 19
Podgorica

Poštovani, u vezi sa Vašim zahtjevom broj: 04-332/26-1756/6 dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarske parcel br. 553, 552, 554/3 I 554/1 K.O. Kumbor, Opština Herceg Novi.

S poštovanjem,

Obradio:
Igor Popović, ing. geod.



NAČELNICA:
Mirjana Radusinović


UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 917-109-568/2026/1
Datum: 04.05.2026.

Broj plana: 3
Parcele: 553, 552, 554/3, 554/1

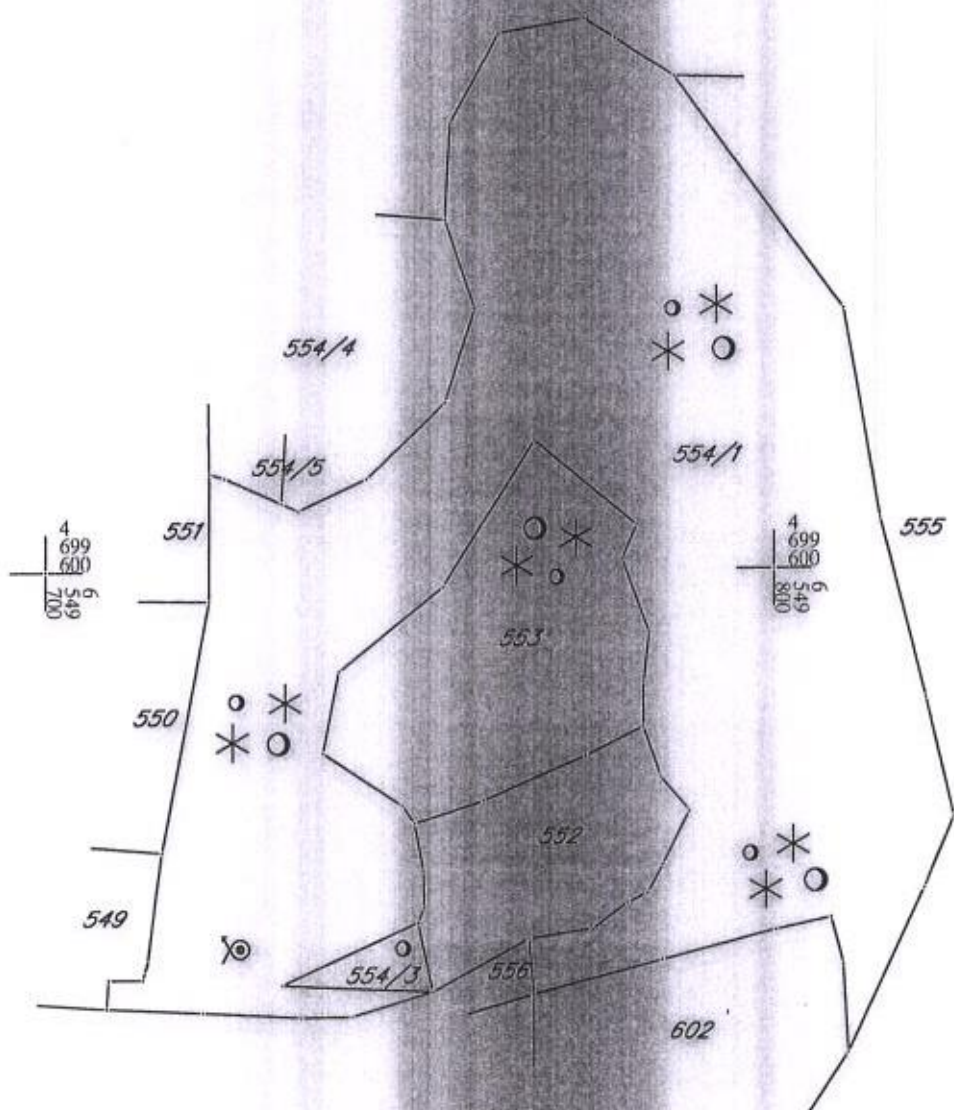
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
699
700
549
700

4
699
700
549
800



4
699
500
549
700

4
699
500
549
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-6705/2026

Datum: 04.05.2026

KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 336 - 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
552			3 6 0	20/02/2025	KUMBOR	Njiva 1. klase KUPOVINA		760	11.63
								760	11.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003699927 0	ORTAK CONSTRUCTION D.O.O.PODGORICA BULIVANA CRNOJEVIĆA 95 PODGORICA 0	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:


2. Radusinović Mirjana, dipl.pravnica

Br. parcele podbroy	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
552/0		109-2-919-3622/1-2024	16.12.2024 13:09	ORTAK CONSTRUCTION DOO-NOTAR OLJA	ZA UPIS PREDBIJEŽBE NA KP. 552 LN. 336 KO. KUMBOR- DJULOVIC SATNKA I DR.



PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-6704/2026
Datum: 04.05.2026
KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 525 - 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
554	1		3 6 0		KUMBOR	Sume 1. klase KUPOVINA		7437	19.34
								7437	19.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0600002703220	WINMORE INVESTMENTS D.O.O. HERCEG NOVI Herceg Novi	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
554	1			1	Šume 1. klase	12/04/2021 8:1	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 20.014,31E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-35826/2020-3 OD 10.12.2021 GOD.
554	1			2	Šume 1. klase	23/02/2023 14:24	Zabilježba postupka PORESKOG POTRAŽIVANJA U UKUPNOM IZNOSU OD 26.125,39 eur U KORIST OPŠTINE HERCEG NOVI NA OSNOVU RJEŠENJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA BR. 02-20-UP/5-52/2022-3 OD 29.11.2022. GODINE
554	1			3	Šume 1. klase	03/07/2024 9:45	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 14.313,57E U KORIST OPŠTINE H NOVI BR.02-2-UP/5-184/23-3 OD 17.05.2024 GOD.



Načelnik:

Radusinović Mirjana, dipl.pravnica

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
554/1		109-3-919-1790/1-2022	28.12.2022 13:50	UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OP	ZABILJEŽBA RJEŠENJA O OBEZBJEDJIVANJU PORESKOG POTRAZIVANJA ZA WINMORE

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-6703/2026

Datum: 04.05.2026

KO: KUMBOR

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

LIST NEPOKRETNOSTI 728 - 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
553			3 6 0	30/10/2024	KUMBOR	Sume 3. klase KUPOVINA		1365	1.09
554	3		3 60 0	30/10/2024	KUMBOR	Sume 3. klase KUPOVINA		84	0.07
								1449	1.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2806977210250 0	ORAHOVAC MEDAČA ALEN KUMBORSKIH RIBARA 75 Kumbor 0	Svojina	I/I

Ne postoje tereti i ograničenja.

Napлата 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:


Radusinović Mirjana, dipl.pravnica

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
553/0		109-2-919-1106/1-2024	30.04.2024 08:07	ATLAS BANKA AD -JI BAJOVIĆ JASMINKA	BRISANJE IZVRŠENJA NA KP 610, 611, 613, 622/1, 538, 553, 554/3 KO KUMBOR - VUJINOVIĆ DANIJELO I DR
554/3		109-2-919-1106/1-2024	30.04.2024 08:07	ATLAS BANKA AD -JI BAJOVIĆ JASMINKA	BRISANJE IZVRŠENJA NA KP 610, 611, 613, 622/1, 538, 553, 554/3 KO KUMBOR - VUJINOVIĆ DANIJELO I DR



Broj: 03-D-1047/2

urbanizma i državne imovine				
Primljeno:	19.04.2026			
Org. jed.	Šeš. i as. zbir	Redni broj	Prilog	Vrijeme
04-332/26-1756/2				

Podgorica, 08.04.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1047/1 od 02.04.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-1756/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekata turističkog naselja oznake T2-X na UP 207, zona 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 36/13) i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 076/25), Opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Elvisu Lekiću iz Podgorice, obavještavamo Vas sljedeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelske komplekse van urbanih sredina, kao i njihovih pratećih sadržaja“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekata turističkog naselja na UP 207, zona 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kumbor“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 36/13), u Herceg Novom i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Sl. list CG“, br. 076/25), Opština Herceg Novi, **neophodno je da investitor, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 075/18 i 084/24), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**

S poštovanjem,

Za direktora

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Načelnik



**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





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-120/ 26

За: Министарство просторног планирања,
urbanizma i državne imovine
Podgorica

Писарница Министарство просторног планирања,
urbanizma i državne imovine

17.4.2026.

Primljeno:	23. 04. 2026
Org. jed.	04332/26-1756/3
Prilog	3
Vrijednost	

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, urbanizma i državne imovine у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања urbanističko-tehničkih услова за израду техничке документације за изградњу објекта туристичког насеља ознаке Т2-Х на УП 207 К.О. Кумбор, у захвату DUP-а Кумбор („Sl.list CG- општински propisi “ br. 36/13), Измјена и допуна PUP-а општине Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 76/25), на основу члана 143 став 2 Закона о уређењу простора („Sl.list CG“ br. 19/25), а у веzi са чл. 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта туристичког насеља ознаке Т2-Х на УП 207 К.О. Кумбор коју чине kat.parc. 553, 552, 554/3 и 554/1, све К.О. Кумбор у захвату DUP-а Кумбор („Sl.list CG- општински propisi “ br. 36/13) и Измјена и допуна PUP-а општине Herceg Novi („Sl.list CG“ br. 76/25)

1. ОПШТИ SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Окосницу саобраћаја локалитета коме припадају предметне парцеле чини Јадранска магистрала М1 Херцег Нови – Котор која представља примарну саобраћајну мрежу, али не тангира предметну локацију. Једини јавни пут у близини јесте некатегорисани пјешачки пут-kat.parc. 556 К.О. Кумбор који тангира предметну локацију.

1.2. Planirano stanje

Планирана саобраћајна мрежа је условљена делимично наслеђеним стањем, новом парцелацијом захваћеног простора са новопланираним садржајима и планираном мрежом. Јадрански пут Херцег Нови - Котор припада примарној путној мрежи и по рангу је саобраћајница првог реда и као главна прилазна саобраћајница овом делу насеља и прихвата спољни саобраћај и расподјељује га на улице унутар насеља.

За локацију - УП 207 К.О. Кумбор коју чине kat.parc. 553, 552, 554/3 и 554/1, све К.О. Кумбор, DUP-ом Кумбор (sl. 1,2 plan regulacije i saobraćajno rješenje) дефинисан је кооски прилаз

sa novoplaniranè kolsko-pješačke ulice koja lokaciju tangira sa istočne strane strane , a u nastavku se uklapa u novoplaniranu dvosmjernu ulicu označenu brojem 1- „ulica 1“ , trasa definisana važećim UP „Amatist“ . Novoplanirana saobraćajnica – „ ulica 1 „ priključuje se na magistralni put preko planirane raskrsnice, dato u (grafičkom prilogu 4).

*Shodno članu 73 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025), uređivanje građevinskog zemljišta u smislu člana 68 stav 1 tačka 1 ovog Zakona : izgradnja pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu, uključujući i priključak, **može izvršiti i investitor odnosno zainteresovani korisnik prostora.***

Međusobni odnosi investitora odnosno zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

-Regulacija:

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

- **min 5,0 m, preporuka projektantu min. 7,0 m,**

-Nivelacija:

- U što većoj mjeri poštovati postojeću nivelaciju terena.

- Nivelacija u okviru uređenja terena vrši se terasasto, potpornim zidovima sa "licem" od kamena.

-Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele:

Prema DUP-u Kumbor predviđeno je 5 PM / 100m2 površine objekta.
--

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
Parametri parkiranja prema Izmjene i dopune PUP-a OHN	
Stanovanje	(na 1000 m2 BRGP) 15 PM
Restorani, kafići	(na 1000 m2 BRGP) 150 PM
Poslovanje	(na 1000 m2 BRGP) 30 PM
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Za hotele i objekte apartmanskog tipa	1 parking mjesto na 4-6 ležajeva
Hoteli	(na 1000 m2 BRGP) 15 PM

ostali sadržaji

prema važećim CG normativima, a ukoliko
nepostoje prema EU normativima

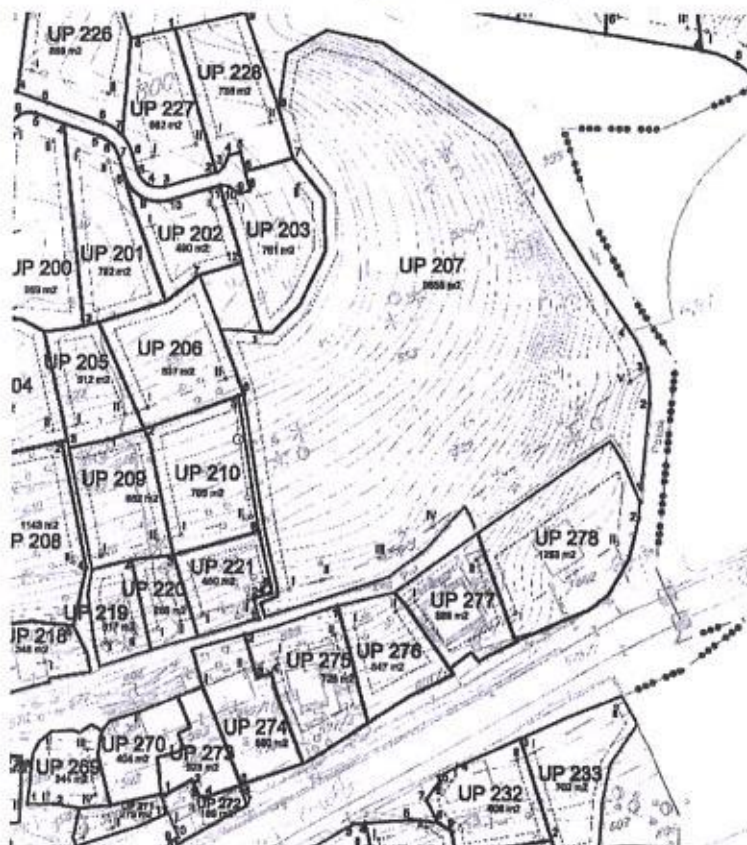
-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenite popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbijediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o blizim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

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2,75m, slobodna visina garaže min.2,30 m, dimenzija parking mjesta min.5,0mx2,5m a širina prolaza min.5,5m.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere za smeće i osvetljenje.

-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.



Sl. 1, Grafički prilog -plan parcelacije i regulacije , DUP Kumbor



Sl. 2, Grafički prilog -plan saobraćaja , DUP Kumbor

Predlog plana

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

KUMBOR

Agencija za izgradnju i razvoj
Herceg Novog

Proj. Ing. d.o.o. Bar
Ulica Ing. 1-9-0509 od RI, RI, 3000.

Ime:	Opština Herceg Novi	Odgovorni planer
Ime projekta:	Detaljni urbanistički plan KUMBOR	Smiljana Burić, dipl. ing. arh.
Posebne napomene:	Saobraćajno rješenje	Planirani izvođač: Edvard Ispolija, dipl. ing. grad.
Podloga:	Plan saobraćaja	Revidirao: Miroslav Tihon, dipl. ing. arh.
	1:1000	datum: 2017. god.
		Broj prijave: 11

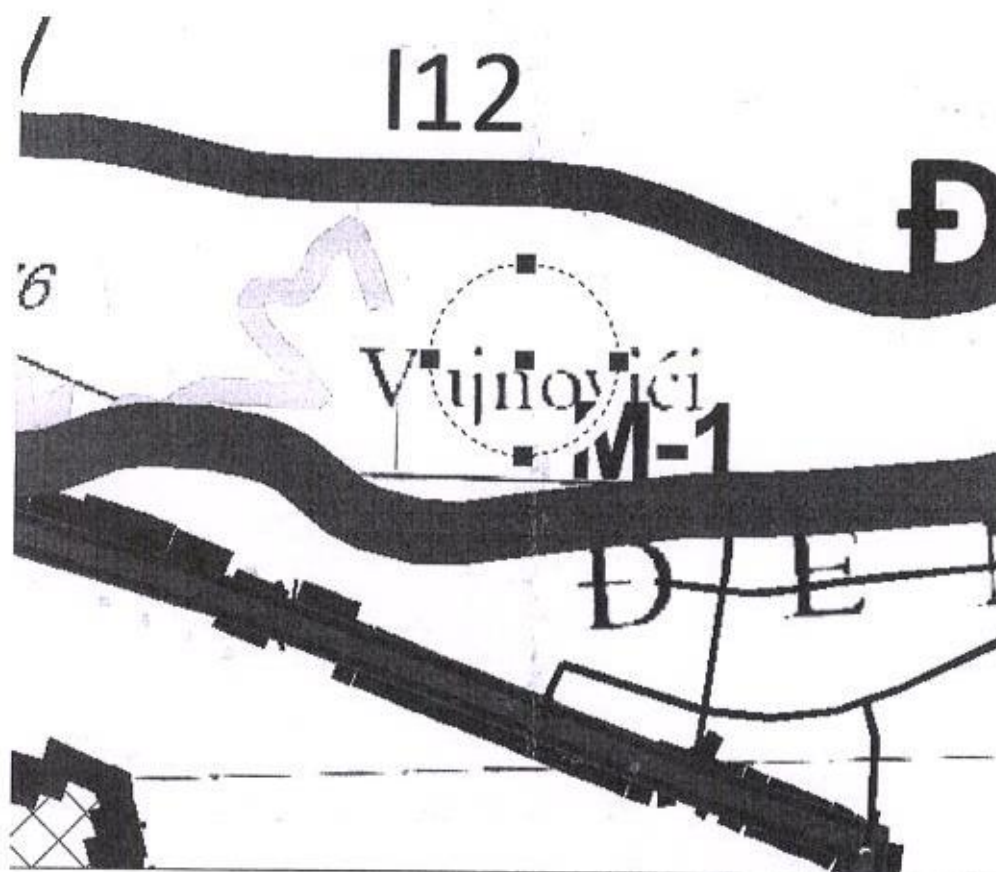
Legenda

— granica plana

— granica zone Morskog dobra za koju smjernica izdaje JP Morsko dobro

— izluka-pjelinasto presjecanje

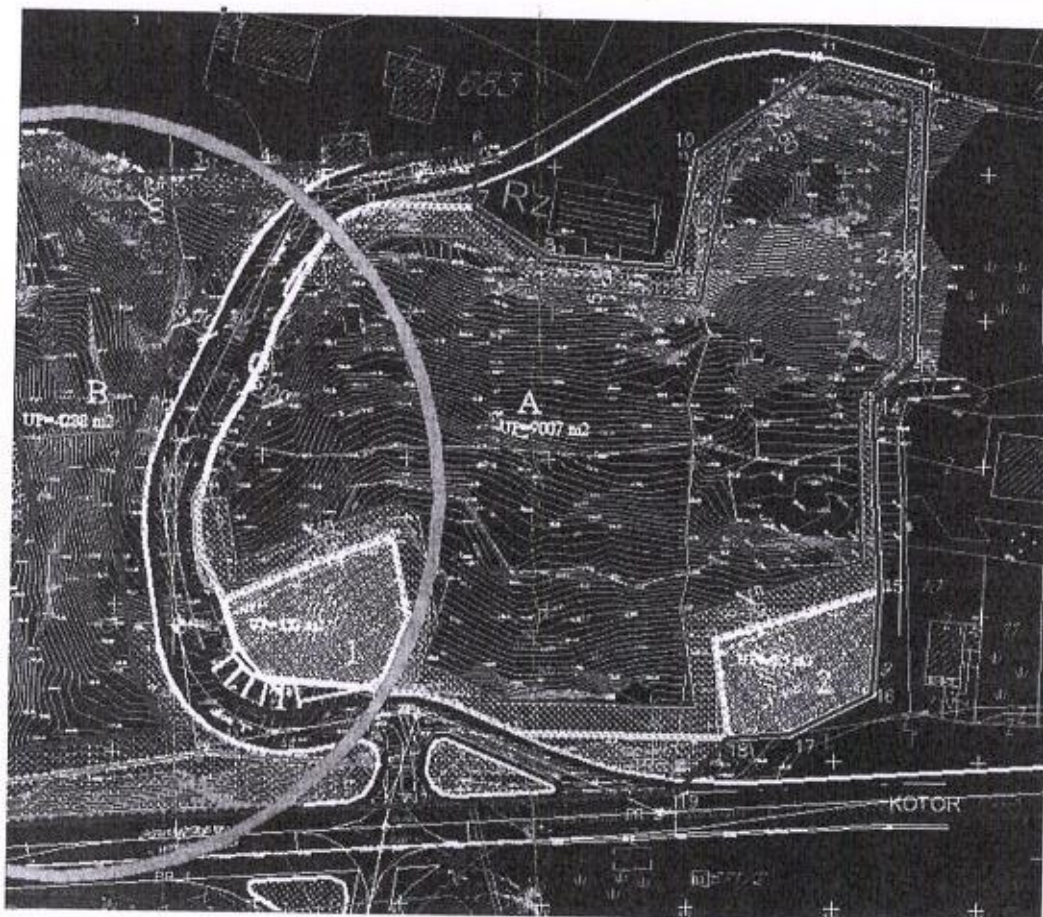
— ivičnjak



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"

Sl. 3, Grafički prilog -plan saobraćaja - Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi



Sl.4- plan saobraćaja UP „Amatist“

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković
Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

SEKRETAR



Vasilije Seferović
Vasilije Seferović dipl. ecc.

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

Pisarnica ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
ViK Broj: 02-1325/26
Datum: 16.04.2026
Podnosioc zahtjeva: KABINET PREDsjedNIKA OPštINE

Broj. jed.	Broj. zaht.	Broj. prij.	Prilog	Vrijednost
04-332/26-1756/3				

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

IV proleterske brigade 19, Podgorica

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1325/26 od 02.04.2026.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izgradnju objekata turističkog naselja oznake T2-X na UP207, zona 2, na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela broj 553, 552, 554/3 i dijela kat.parc.broj 554/1, sve k.o. Kumbor, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 04-332/26-1756/3 od 30.03.2026.god., konstatuje se:

Vodovod:

- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoje tehnički uslovi za priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Po završetku izgradnje rezervoara „Kumbor 2“, potisnog i distributivnog cjevovoda i završenom tehničkom prijemu, biće omogućeno priključenje na gradsku vodovodnu mrežu;

Kanalizacija:

- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✧ U trupu saobraćajnice planirano je polaganje fekalnog kolektora GRP DN 400 mm, nakon čije izgradnje i tehničkog prijema će biti omogućeno priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

Goran Simović

VD Izvršni direktor

Zoran Bijelić





Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor



2006

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Br: UP/I-05-505/2026-3

Datum: 06.07.2026 godine

Primljeno:	08.07.2026			
Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost:	
04-332/26	1756/5			

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/26-1756/5 od 30.03.2026.godine dostavljen 20.04.2026. godine i zaveden pod brojem UP-05-505/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja oznake T2-X u zoni 2, na UP207 koja je formirana od kat.par. broj 553, 552, 554/3 i 554/1 KO Kumbor u zahvatu Izmjena i dopuna PUPa Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), DUP „Kumbor“ («Sl.list CG-opštinski propisi» broj 36/13), te shodno odredbama iz ID PUPa OHN,shodno Smjernicama za primjenu plana izdatim od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine juna 2025 godine,(tekstualni dio , knjiga 4, dio 9.9), saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), članu 26 dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno- istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19 ,033/26), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja oznake T2-X u zoni 2, na UP207 koja je formirana od kat.par. broj 553, 552, 554/3 i 554/1 KO Kumbor u zahvatu Izmjena i dopuna PUP Opštine Herceg Novi, DUP „Kumbor“

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti u zaleđu priobalnih naselja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Novu gradnju više objekata u turističkom naselju (T2) predvidjeti uz prethodno proučavanja razvoja prostorne matrice neposrednog okruženja i organizaciju neophodnih sadržaja uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele, blizini susjednih objekata, nagibu terena, tako da objekti prate teren, bez zasjecanja i velikih otkopa. Položaje objekata odrediti tako da djeluju kao da su nastali spontano kroz vrijeme u skladu sa životnim potrebama (nije prihvatljivo objekte postavljati u međusobno strogo paralelnim i simetričnim odnosima). Potrebno je da su usklađeni sa nasljeđenim volumenom objekata u zaleđu priobalnih naselja, okolnim prostorom, prirodnim ambijentom, kulturnim pejzažom i „slikom grada“;

Stranica 1 od 8

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/26-1756/5 od 30.03.2026.godine dostavljen 20.04.2026. godine i zaveden pod brojem UP-05-505/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističkog naselja oznake T2-X u zoni 2, na UP207 koja je formirana od kat.par. broj 553, 552, 554/3 i 554/1 KO Kumbor u zahvatu Izmjena i dopuna PUPa Opštine Herceg Novi, DUP „Kumbor“ te shodno odredbama iz ID PUPa OHN, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u krajnjem istočnom dijelu katastarske opštine Kumbor, na granici sa KO Đenovići i na cca 40 m iznad magistralne saobraćajnice Kotor-Herceg Novi, u okruženju očuvanog kulturnog pejzaža;
- Lokacija je u zahvatu ID Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, DUP Kumbor na kojoj je prema Nacrtu Urbanističko tehničkih uslova od kat. par. broj 553, 552, 554/3 i 554/1 KO Kumbor u zoni 2 formirana UP207, turističko naselje T2-X, površine 9.655 m². Na lokaciji je planirana izgradnja više objekata, a izgrađenost na cijeloj lokaciji je li-1,0 odnosno max BGP je 9.655 m² i spratnost četiri nadzemne etaže;
- Predmetna lokacija je u očuvanom pejzažu sa samoniklom autohtonom vegetacijom, pa se preporučuje primjena principa mimikričnosti u odnosu na pejzaž prilikom izrade projekta. Ovakav princip se zasniva na konceptima koji svoju inspiraciju crpe iz pejzažnih karakteristika, i teže formiranju graditeljskih cjelina koje ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike određenog područja.
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu ID PUP OHN) u grafičkim prilogima predmetna lokacija se nalazi:
 - prilog br.6 – „Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža-zatečeno stanje“ lokacija je u očuvanom kulturnom pejzažu priobalnih naselja (međe, terasasti dolci, kultivisano tlo);
 - prilog br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“ predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), **Zoni sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža** (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima);
 - prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u području kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža i zoni planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPPNOP i nacrtu PUP OHN);
- Prema odredbama iz tekstualnog dijela Studije zaštite kulturnih dobara imaju se primjeniti opšte i posebne preporuke.

U Opštim preporukama između ostalog navodi se:

„7.1. PREPORUKE ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA NA LISTI SVJETSKJE BAŠTINE I NJEGOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE (*„Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora“* -

potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih kolski i pješačkih pravaca).

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

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

"-PREPORUKE VI - KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA (Sutorina-Igalo, Topla, **Kumbor**, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Đurići, v. mapa 6 i mapa 9)

U gornjim zonama naselja očuvani su djelovi terasastih imanja koja su integralni dio istorijskih naselja, povezani sa istorijskim objektima ili savremenim objektima većih gabarita koji su vremenom zamjenili istorijske objekte. **Očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila Izuzetna univerzalna vrijednost zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine.**

Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja, podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, te na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i studije HIA Boka Kotorska u dijelu koji se odnose na bafer zonu, ispitati opravdanost prenamjene velikih zona istorijskog poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, mostovi, arhitektonski obrađeni izvori vode, regulacije vodo-tokova i sl.), i posmatrati ih kao resurs za razvoj kulturnog i rekreativnog turizma.

Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.

Posebnu pažnju obratiti na tretman rubnih zona u kontaktu sa dijelovima naselja sa savremenom urbanizacijom gdje se predlaže oštra i jasna granica definisana pojasom kultivisanih zelenih površina sa visokim rastinjem (primorski bor, čempresi, visoko žbunasto zelenilo, makija).

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

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

Preporuka je da se gradnja novih rizorta planira na mjestima gdje je već započet određen oblik gradnje kako bi se novim planskim rješenjima izvršilo ublažavanje negativnosti neplanski podignutih objekata i naselja. Preporuka je da se postojeći rizort hoteli mogu dograđivati/nadograđivati u skladu sa parametrima za ovu vrstu objekata i kapacitetima lokacije, uz poštovanje izvornih arhitektonskih rješenja i karakteristika neposrednog konteksta (prirodne ili izgrađene sredine).

Predlaže se da se prilikom definisanja urbanističko-arhitektonskih koncepata novih rizort hotela van urbanog područja (na Lušici, u zaleđu Herceg Novog) razmotre dva konceptualna polazišta koja su u svjetskoj praksi u zonama u kojima su prepoznate izuzetne kulturno-istorijske vrijednosti dale dobre rezultate: 1) Mimikričnost u odnosu na graditeljsko naslijeđe; 2) Mimikričnost u odnosu na pejzaž.

Mimikričnost u odnosu na graditeljsko naslijeđe je zasnovano na inspiraciji koja se crpi iz primjera lokalne graditeljske tradicije (ruralne graditeljske cjeline), i teži ka formiranju eksplicitne i uočljive graditeljske cjeline koja daje novi identitet prostoru, arhitektonsko-urbanistički koncept mora proisteći iz analize sklopova ruralnih cjelina pripadajućeg kulturnog pejzaža, a planiran pejzažno vidljiv gabarit i volumen ne bi trebao prelaziti dimenziju prosječnog istorijskog sela.

Mimikričnost u odnosu na pejzaž se zasniva na konceptima koji svoju inspiraciju crpe iz pejzažnih karakteristika, i teže formiranju graditeljskih cjelina koje ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike određenog područja.

Hotelsko-turističke kapacitete koji su po svom programu obimni i gabaritni planirati i zasnivati na konceptu "mimikričnost u odnosu na pejzaž" jednostavnim minimalističkim rješenjima, težeći da planirane strukture u cilju očuvanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti (OUV) ostanu nevidljive u prirodnom ambijentu.

Preporuka je da se prilikom planiranja novih i rekonstrukcije postojećih rizort hotela planiraju nove sadnice primorskih borova - pinija koje posjeduju kapacitet da iz dalekih vizura vizuelno saniraju izgrađeni pejzaž, a u mikro ambijentu stvaraju reprezentativan vizuelni i ambijentalni utisak (primjer hotela Palmon Bay, hotela Park, zatim park u Igalu, kolonija na litici jugozapadno od parka Boke Boke, kolonija čempresa u blizini kanjona Nemile i sl).

Preporuka je da se prilikom planiranja novih rizort hotela na Lušici planiraju sadnice primorskih borova - pinija, kao izuzetno kontekstualnog tipa visokog rastinja koje se vezuje za ovo područje, te da se ne planira sadnja palmi koje bi narušile autentičnost vegetacije ovog područja."

Shodno Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izrađenog od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, jun 2025. godine, Knjiga 4 - Smjernice za primjenu, poglavlje 9.9 Uputstvo za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, uvodni dio glasi: **Ovo uputstvo 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.**

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.