



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: 06-333/25-10148/5

Podgorica, 11.11.2025.godine

CARINE d.o.o

Podgorica
ul. Slobode, br.43

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj Broj: 06-333/25-10148/5 od 11.11.2025.godine za građenje novog objekta u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 411, 405/1, 405/2, 405/3 u KO Baošići, Opština Herceg Novi, a u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)

MINISTAR



Saglasna:
Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

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

Obradio:

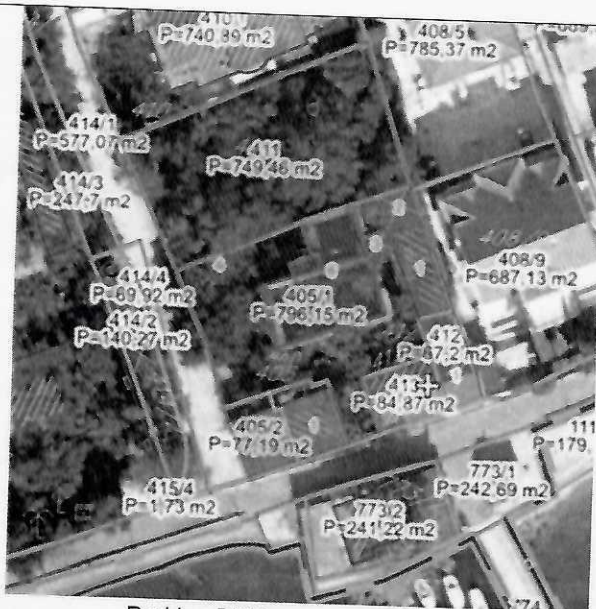
Igor Vujačić

Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25- 10148/5 Podgorica, 11.11.2025.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 za CARINE d.o.o iz Podgorice, izdaje:	
3.	NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA za izradu tehničke dokumentacije	
4.	Za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 411, 405/1, 405/2, 405/3 katastarska opština KO Baošići, namjene – površine naselje (turizam) u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Carine d.o.o. Podgorica
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarska evidencija: Uvidom u list nepokretnosti 898 – prepis, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 405/1 KO Baošići, način korišćenja: dvorište, površine 469 m2 i voćnjak 1.klase površine: 32m2, na parceli su evidentirane zgrade i to: - zgrada 1 – ruševina raznog objekta, površine: 67m2; - zgrada 2 - ruševina raznog objekta, površine: 25m2; - zgrada 3 - ruševina raznog objekta, površine: 11m2; - zgrada 4 - ruševina raznog objekta, površine: 10m2; - zgrada 6 - ruševina raznog objekta, površine: 196m2; Uvidom u list nepokretnosti 1205 – prepis, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 405/2 KO Baošići, načina korišćenja: dvorište: 15m2 i zgrada br.1, načina korišćenja: porodična stambena zgrada, površine: 62m2, spratnosti (prizemlje - P); Uvidom u list nepokretnosti 1206 – prepis, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 405/2 KO Baošići, načina korišćenja: dvorište: 16m2 i zgrada br.1, načina korišćenja: porodična stambena zgrada, površine: 63m2, spratnosti (prizemlje - P); Uvidom u list nepokretnosti 1288 – prepis, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 411 KO Baošići, načina korišćenja: voćnjak 1. klase, površine: 732m2; Lokacija je površine: 1698 m2	



Preklop DKP-a sa geoportalom

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 i to: površine naselja.



Ukoliko se planira rušenje/ uklanjanje postojećih objekata, neophodno je uraditi Elaborat odnosno projekat o uklanjanju objekata a u skladu sa članom 68, 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 19/2025 i 92/2025) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25).

7. PLANIRANO STANJE

Namjena parcele odnosno lokacije

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.



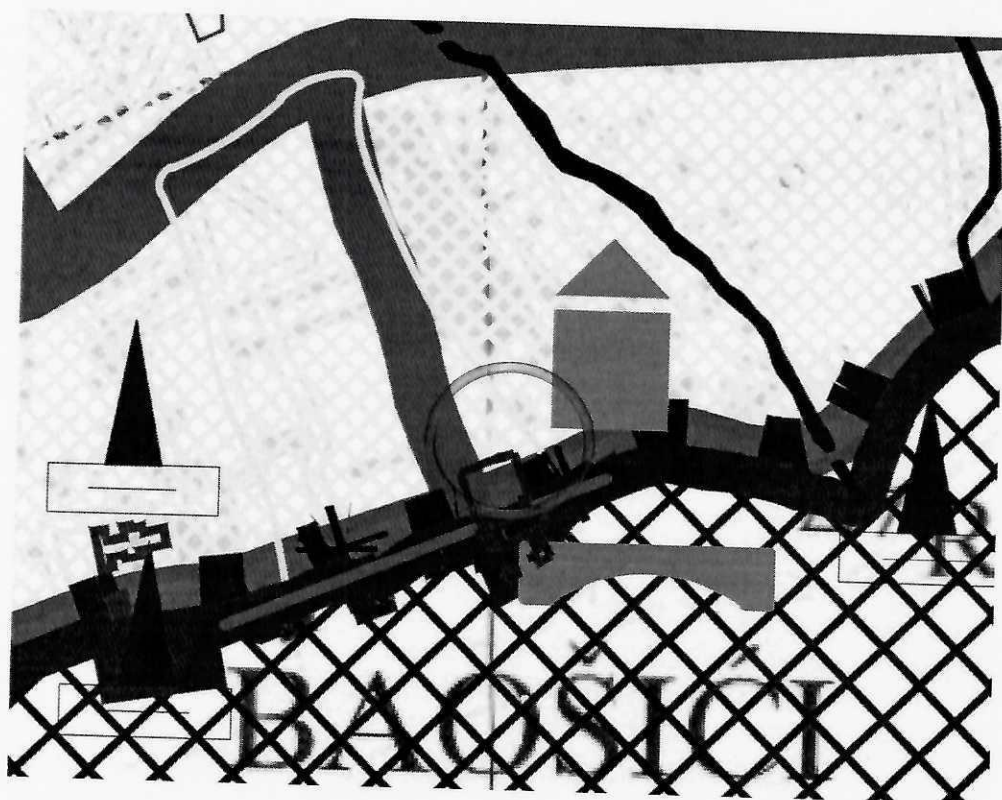
Uvidom u grafički prilog br.02, „Karakteristike urbaniteta“, predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu **periurbanog područja**.

- | | |
|---|---------------------|
|  | 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.



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

Smjernice za izgradnju objekata za potrebe turizma preuzete su iz PPPNOP i PRAVILNIKA O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA i ovim planom su dopunjene i razrađene. U okviru planom označenih zona "T" mogu se planirati, prema investicionom predlogu, sve tri vrste turističkih zona (T1, T2, T3), te primijeniti ovdje dati uslovi za iste.

Indikatori planiranja za turističke zone:

OZNAKA	TURISTIČKA ZONA
D1	<i>Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)</i>
D2	<i>Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja</i>
D3	<i>Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli</i>
D4	<i>Turističke zone u ruralnim područjima</i>
D5	<i>Ostale turističke zone</i>

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)

U ovu grupu razvrstavaju se **turističke zone T1 smještene unutar Bokokotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m što podrazumijeva i njegovu zaštićenu okolinu – bafer zonu.**

Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine i Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni. Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante od kojih je zastupljena sljedeća:

b) Nova gradnja unutar naselja - prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedećim kriterijumima u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 50%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 2
spratnost	T1	Do P+4 za objekte do 200 smještajnih jedinica Do P+5 za objekte do 500 smještajnih jedinica Do P+6 za objekte do 700 smještajnih jedinica Do P+7 za objekte do 700 smještajnih jedinica broj suterena i podruma nije ograničen

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte. Udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

U okviru GUR-ova i detaljnijih razrada, kao i u slučaju gdje je to posebno određeno ovim planom Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depadansima i sl. = 2 ležaja
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan "ključ"; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici – najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- **Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;**
- **Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;**
- **Grupa vila (u obliku struktura naselja – "rizorti") – Tip 3.**

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1.	
<i>Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).</i>	
Broj ležajša 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.	
<i>Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3.	
<i>Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</i>	
Broj ležaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m ²	Najmanje 1000 m ²	-
Najveća visina	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili S+2

Pod nivoima - etažama se smatra: suteran (S), prizemlje, sprat i potkrovlje. Vila je u pravilu prizemna zgrada, ali se u terenu s nagibom mogu dozvoliti dva nivoa - etaže, a kod vrste 3 – grupe vila u obliku naseljskih struktura – “rizorta”) moguće su tri nadzemne etaže ako je jedna od njih suteran (S).

Nije moguće graditi na lokacijama koje imaju nagib terena veći od 30°.

7.2

Pravila parcelacije

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.

- **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.

Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano: „Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.“

7.3

Građevinska 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 građevinskih 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 BRGPna 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, **moguće 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.

• Položaj objekta na parceli

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

Za terene u nagibu navedeni uslovi su potrebni, ali ne i dovoljni. Moraju se dati još dva uslova. Prvo je uslov pogleda i on je naslijeđen iz ranijih planova – ako niži objekat (planirani) zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta (postojećeg), sjeme nižeg objekta ne smije preći visinu parapeta ili balkonske ograde gornjeg objekta (planiranog ili postojećeg ako je ispunio predviđenu spratnost). Drugo je uslov osunčanosti i on se odnosi na objekte orjentisane od jugoistoka do jugozapada – niži objekat (takođe ako zaklanja više od 1/3 horizontalne mjere fronta višeg objekta – postojećeg ili planiranog koji treba da bude udaljen najmanje 2,5m) mora biti udaljen od višeg objekta toliko da ne zaklanja osunčanost prozora na najnižoj stambenoj etaži višeg objekta na dan 22. decembra u podne. Ispunjenost oba ova uslova dokazuje se u idejnom rješenju metodom po izboru projektanta. Oba ova uslova se mogu isključiti ako za to postoji saglasnost susjeda.

• 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 usjeka 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 (li)**, 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 post oji objekat na gornjoj parceli, **objekat na donjoj parceli se projektuje u okviru površine građenja ovičene 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.

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.

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 platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Zaštita od seizmičkog rizika

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

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

Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj

očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

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

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).

Istaknuto 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 obaveznim prilagođavanjem tehničkih rješenja uslovima stabilnosti terena. Ovo podrazumjeva da lokacija na kojoj se planira gradnja, mora prethodno biti detaljno istraжена 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, tehničkotehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih.

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. Najkišnji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana.

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

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja 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

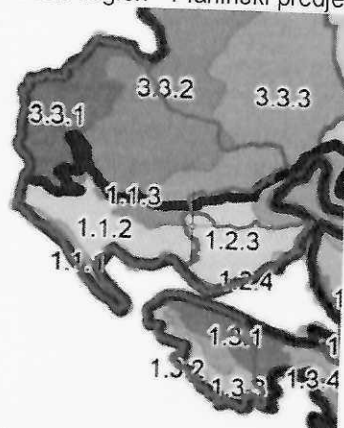
Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše.

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.

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 Luštice, a za Kraški region - Planinski predjeli Orjena.



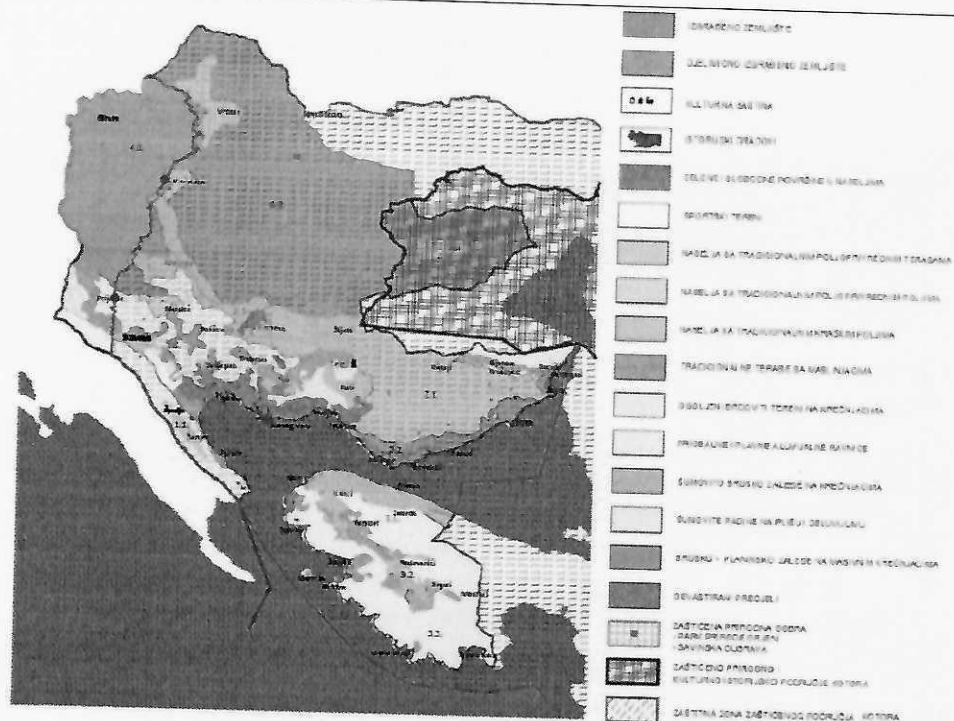
- 1.2. predjeli bokokotorskog zaliva
- 1.2.3. brdoviti predjeli morinjskog područja
- 1.2.4. priobalni predjeli Kumbora i Đenovića

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 iaktuelni uticaji, kreira karakter predjela. Interakcije između svih tih faktora kreiraju predjele.

Karakterizacija obuhvata indentifikaciju 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 indentifikacijom 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 indentiteta 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 indentična 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.

Cilj 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 naslijeđe. 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



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 vrtanu 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:

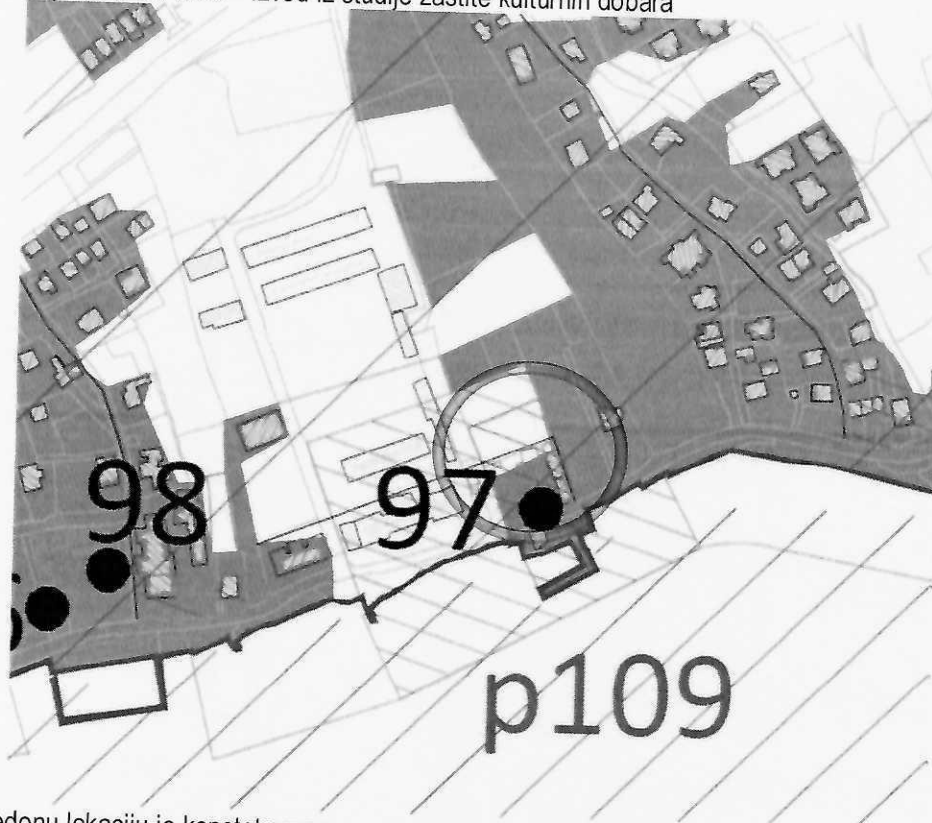
Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa **20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti** za urbanističku parcelu.

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 historijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO.

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

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



Za navedenu lokaciju je konstatovano:

KULTURNA DOBRA

Monumentalna spomen-obilježja

97. Spomen-ploča u znak sjećanja na boravak francuskog pisca Pjera Lotija, Baošići

ZONA DOBARA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA ISPRED BROJČANE OZNAKE NA MAPI IMAJU SLOVNU OZNAKU "p"

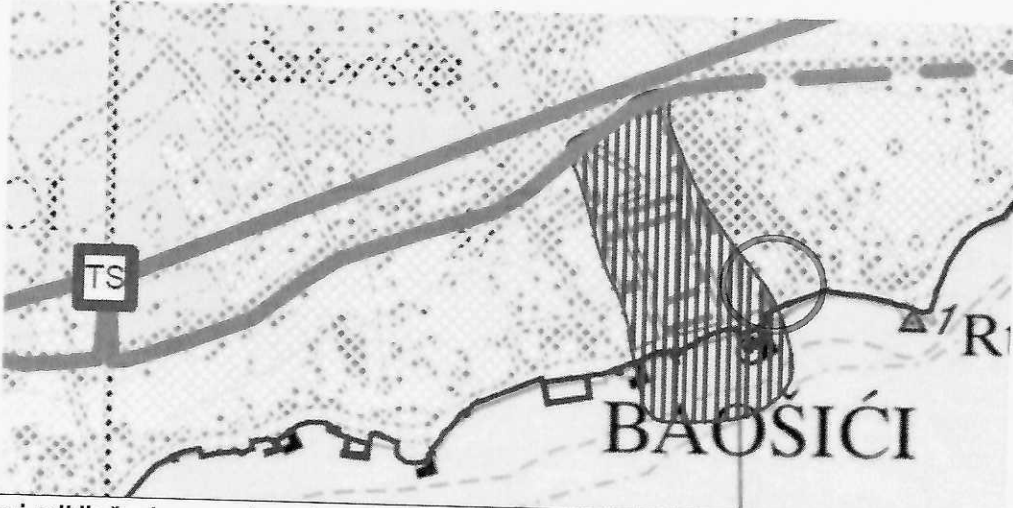
109. Palata Smekja-Rašković, Baošići

Dok su u kontaktnom dijelu predmetne lokacije prepoznate zone historijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja, kao i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža.

Urbanistički parametri

Jasno je da se u zonama kulturnih dobara ne mogu primjenjivati opšti urbanistički parametri, zbog posebnih prostornih osobina. U tim zonama, opšti parametri su orijentir, a konačno se određuju u dva

	koraka: Prvo je prilagođavanje „slici grada“ datoj u prilogu ovog teksta, a drugo je utvrđivanje parametara u toku izdavanja konzervatorskih uslova, a sve u skladu sa Pravilima za sprovođenje plana iz PPPNOP: Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata nižeg reda (DUP, UP, LSL, DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora. Postupak pripremanja utu Prije izdavanja UTU, budući da se veći dio površine Opštine Herceg Novi nalazi u zaštićenoj okolini Prirodnog i kulturno-istorijskog Područja Kotora, neophodno je pribaviti konzervatorske uslove i postupiti po članu 18a Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog Područja Kotora, odnosno, pribaviti Mišljenje o neohodnosti izrade HIA.
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, obezbijediti 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 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
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 05 - Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. 
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu 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.



17.3

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski 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.



17.4

Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

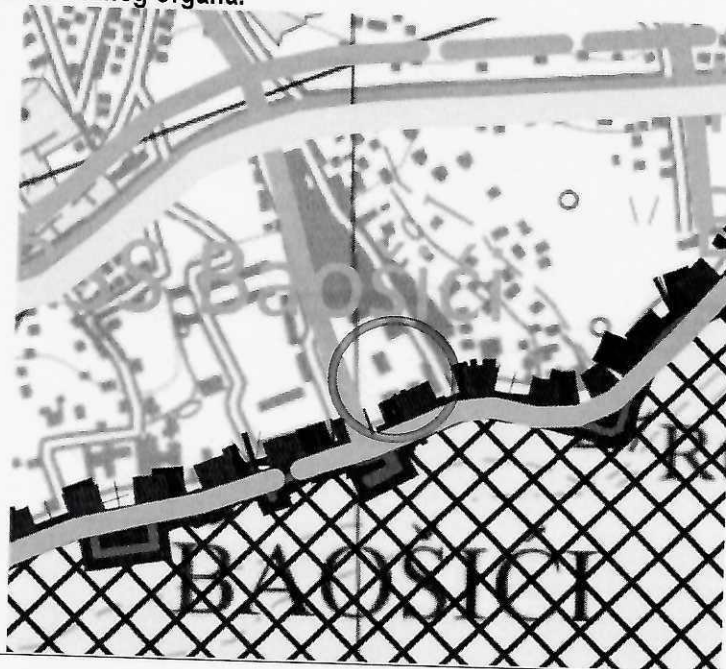
Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

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

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.



18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Cijeli priobalni pojas Crne Gore, uključujući i opštinu Herceg Novi, izrazito je seizmički aktivan, što je manifestovano više puta kroz duboku seizmičku istoriju ovog prostora, ali i kroz nekoliko vrlo snažnih i razornih zemljotresa u bliskoj prošlosti.

Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore, koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Opština Herceg Novi se nalazi u zoni devetog (IX) stepena MCS (Merkali- Kankani-Zibergove) skale. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.																			
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA																		
	/																		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE																		
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Indeks zauzetosti</td><td>0.5</td></tr> <tr> <td>Indeks izgrađenosti</td><td>2.00</td></tr> <tr> <td>Površina prizemlja (m²)</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m²)</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Planirana spratnost objekata</td><td>/</td></tr> <tr> <td>BGP djelatnosti (m²)</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Namjena</td><td>turizam /D1 – T1/</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	/	Površina urbanističke parcele (m ²)	/	Indeks zauzetosti	0.5	Indeks izgrađenosti	2.00	Površina prizemlja (m ²)	/	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	/	Planirana spratnost objekata	/	BGP djelatnosti (m ²)	/	Namjena	turizam /D1 – T1/
Oznaka urbanističke parcele	/																		
Površina urbanističke parcele (m ²)	/																		
Indeks zauzetosti	0.5																		
Indeks izgrađenosti	2.00																		
Površina prizemlja (m ²)	/																		
Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	/																		
Planirana spratnost objekata	/																		
BGP djelatnosti (m ²)	/																		
Namjena	turizam /D1 – T1/																		
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila																		
	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, doprinijeće 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.

Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata:

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. Videnice - belvederi, jednovodni, dvovodni ili trovodni, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih 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 kanalica, 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;

KROV OBJEKTA

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

IZGLED OBJEKTA

Za ovaj uslov ne postoje stroga pravila da se ne bi sprečavala kreativnost projekatanta. U tekstu plana date su smjernice zasnovane na težnji da se novi objekti uklope u ambijent. U izgrađenoj sredini, novi objekat treba da se svojim arhitektonskim izrazom uklopi u ambijent poštujući formiranu sliku grada. U slobodnoj prirodi, objekat treba da se uklopi u okolinu poštujući prirodnu okolinu i arhitektonsku tradiciju.

Primjena slike grada prilikom formiranja urbanističko-tehničkih uslova

Ovdje date slike grada su šire slike, sa ciljem da budu osnova za formiranje uže slike za svaku pojedinačnu lokaciju. Osnovni elementi slike su forma i materijalizacija. Formu određuje geometrijska struktura volumena i raspored, vrsta i veličina otvora. Materijalizacija određuje, ne samo vrstu materijala nego njegovu fakturu i boju.

Slika grada se prijenjuje na tri načina.

Prvo - u tradicionalnim ambijentalnim područjima, cjelinama i okruženjima pojedinačnih objekata, (stari grad, istočno i zapadno podgrađe, Rose, Žiljebi i . . .), ne primjenjuju se opšti parametri zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti nego elementi slike grada čine osnovne urbanističko-tehničke uslove za svaki objekat pojedinačno:

1. Položaj – mjesto objekta na parceli i odnos prema susjednim parcelama i objektima – ograničenja udaljenosti i visine.
2. Baza – oblik i veličina osnove objekta.
3. Visina – bez obzira na spratnost i veličinu etaža.
4. Volumen – kompaknost/razuđenost
5. Krov – vodnost/složenost
6. Otvori – vrsta veličina i raspored
7. Materijalizacija – materiali, obrada, boje

Drugo - u ostalim područjima, osnovu urbanističko-tehničkih uslova čine parametri zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti, a elementi slike grada su dopuna osnovnim parametrima.

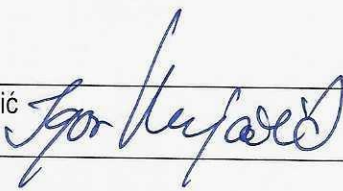
Treće – izuzetno, kada su u pitanju javni objekti centralnih djelatnosti, ne primjenjuju se parametri zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti nego se urbanističko-tehnički uslovi daju na osnovu funkcionalnih normativa, a elementi slike grada su preporuke projektantima. Poželjno je da se do idejnih rješenja za ove objekte dolazi putem konkursa.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetske 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 energetske efikasnost objekta je moguće ostvariti:

- Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše").
- Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.
- Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.
- Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica).

	- Upotrebom energetske efikasne električne opreme (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 osvijetljenjem 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
	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:
	Igor Vujačić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA
	Marta Izgorević Pavićević 
	PRILOZI
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; Akt CEDIS – a br: 30-20-05-5269/1 od 04.11.2025.god; Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br: 03-D-3452/2 od 30.10.2025.god; Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br:UP/I-05-1122/2025-3 od 06.11.2025.god



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3452/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	31-10-2025
Org. jed.	10148/2
Radni broj	10148/2
Prilog	
Vrijednost	

Podgorica, 30.10.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3452/1 od 29.10.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-10148/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta-namjene naselje(turizam) na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 i 773/2 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 investitoru Carine d.o.o. iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o građenju novih objekata-namjene naselje (turizam), **neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 500



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine			
Primljeno: 10.11.2025.			
Org. jed.	101.14.15	101.14.15	Vrednost
06-333/25-10148/2			

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-1122/2025-3

06. 11. 2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, broj 06-333/25-10148/2 od 22.10.2025. godine, dostavljen 24.10.2025. godine i zaveden pod brojem UP-05-1122/2025-1, za izdavanje tehničkih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta -namjene naslje (turizam) na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 i 773/2 sve KO Bašići, Opština Herceg Novi, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavamo o rezultatima ispitnog postupka:

Predmetna lokacija, u skladu sa kartom 9 studije - *Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot.kult.vrijednostima, očuvanih elemenata kult. Pejzaža*, nalazi u dijelu zone kulturnog dobra, kao i *dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima*. Navedene zone se odnose na zoni kulturnog dobra: **Spomen-ploča u znak sjećanja na boravak francuskog pisca Pjera Lotija, Baošići** i potencijalnog kulturnog dobra: **Palata Smekja-Rašković, Baošići**.

Dana 08. Julia 2024. Godine, postupajući po anonimnoj prijavi o rušenju objekta koji je prepoznat kao potencijano kulturno dobro **Smekja-Rašković, Baošići**, uputila inicijativu prema Upravi za inspeksijske poslove da postupi u skladu sa svojim ingerencijama, o čijem postupanju ova Uprava nije povratno informisana.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova za građenje novog objekta -namjene naslje (turizam) na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 katastarska opština KO Bašići, Opština Herceg Novi, Poglavlje 4, na predmetnoj lokaciji je u skladu sa katastarskim evidencijama utvrđeno da se na predmetnoj lokaciji nazi 6 objekata – pod kategorijom *ruševina raznog objekta*, što upućuje na zaključak da rušenje nije sprovedeno u skladu sa zakonom, a obzirom da nije evidentirano u katastru.

Kako je definisano u poglavlju 9.9 gore navedenih uslova-*Upustvo 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.**

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova za građenje novog objekta -namjene naslje (turizam) na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 katastarska opština KO Bašići, Opština Herceg Novi, Poglavlje 4, na predmetnoj lokaciji moguće je planirati turistički objekat sa koeficijentom zauzetosti do 0.5 i koeficijentom izgrađenosti do 2, na lokaciji ukupne površine 1698m².

Obzirom da se planira građenje novog objekta-namjene naslje (turizam) na predmetnoj lokaciji to moglo bi doći do rušenja preostalih elemenata kompleksa Potencijalnog kulturnog dobra Palata Smekija – Rašković i tragova njegovog postojanja.

Navedeni urbanističko – tehničkih uslovi nijesu u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, niti sa Knjigom 6 Izmjena i dopuna prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi.

Shodno navedenim urbanističko – tehničkim uslovima i predviđenim kapacitetima, moguće je zaključiti da postoji opasnost da nestanu svi preostali tragovi postojanja Potencijalnog kulturnog dobra Palata Smekija – Rašković, kao i mogućnost njene totalne rekonstrukcije u skladu sa **Knjigom 6 - ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA**

PREPORUKE IV - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU (Meljine, Zelenika,

Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, Žanjice, Pristan, Špiljice, v. mape 6 i 9)

Ovu zonu karakterišu linearna priobalna istorijska naselja sa djelimično očuvanim urbanističkim, arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima. Uređenu obalu čine kamene ponte i mandračići. Prostori koji se prostiru uz padine brda, iza izgrađenih zona, vjekovima su bili uređeni kao terasasta obradiva imanja. Obala, ponte, mandračići i terasasta imanja, integralni su dio stambenih cjelina priobalnih naselja i u sinergiji sa prirodnim pejzažom čine kulturni pejzaž izuzetne vrijednosti. Ipak, vrijednosti ovih naselja, ugrožene su izgradnjom objekata nakon zemljotresa iz 1979. godine, a intenzivno u proteklih 10 godina, koji nisu uvažavali vrijednosti istorijskog ambijenta. Uslijed nagiba terena i ambijentalne neuklopljenosti (urbanistička i arhitektonska akontekstualnost) ovi objekti su vidljivi naročito sa mora i suprotnih strana zaliva, te umanjuju a na pojedinim lokacijama devastiraju kulturno-istorijsku vrijednost zaštićene okoline kulturnog dobra na listi Svjetske baštine. Na ovaj način, prirodni i kultivisani pejzaž, kao vizuelna pozadina istorijskih naselja, zamijenjena je izgrađenom u kojoj se istorijski objekti i graditeljske cjeline stapaju sa savremenim akontekstualnim građevinama umanjujući čitljivost izuzetne univerzalne vrijednosti ambijenta. Očuvanje istorijskog konteksta i istorijske pejzažne slike koju čine linija obale, autentična primorska naselja u kontekstu netaknute i kultivisane prirode je od izuzetnog značaja za očuvanje vrijednosti područja zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine (UNESCO).

Iz tog razloga, nove intervencije moraju se kretati u pravcu koji će spriječiti nove greške u prostoru, a postojeće greške ublažiti ili u potpunosti sanirati.

Očuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, sakralne objekte, sakralne cjeline, vrtove i njihova originalna hortikultura rješenja, kao i preostala terasasta imanja u gornjim zonama naselja.

Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline sa pripadajućim objektima u okviru očuvanih istorijskih naselja.

Za objekte u okviru istorijskih naselja nisu dozvoljene totalne rekonstrukcije koje podrazumjevanju rušenje istorijskog objekata i ponovno zidanje replika, budući da se time uništava osnovno svojstvo predmetnog dobra.

Veliki broj objekata sa očuvanom istorijskom materijom danas je kamufliran naknadnim oblogama uslijed čega se na prvi pogled ne uočava njihovo svojstvo i istorijski karakter, što u slučaju odluke o rušenju naizgled bezvrijednog objekta za posljedicu ima trajni gubitak kulturnih vrijednosti, te takvi objekti moraju biti sačuvani a budućim intervencijama potrebno je izvršiti konzervatorsku sanaciju, koja se mora prepoznati kroz planski dokument i adekvatno implementirati u cilju ozdravljenja očuvanog istorijskog ambijenta.

Sačuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandračića, bez promjene naslijeđene linije obale i izgradnju novih objekata u sklopu nje.

Predlaže se očuvanje istorijskih kultivisanih terasastih imanja sa reprezentativnim zeleilom (ovo se naročito odnosi na ostatke feuda sa jedinstvenom alejom čempresa i dolcima u blizini zaseoka Lug u Baošićima, kao i na potezu Četković-Čuković u Baošićima, dolce sa maslinjacima u Kumboru, Đenovićima, Baošićima, Bijeloj, Jošici, Đurićima), i pronaći adekvatne modalitete za njihovo korišćenje u datom kontekstu, shodno potrebama savremenog života.

Predlaže se formiranje zelenih tampon zona sa kolonijama pinija - primorskog bora na mjestima gdje je potrebno ostvariti konzervatorsko-korektivne mjere uslijed neadekvatne gradnje.

Shodno navedenom, posebno naglašavajući činjenicu da je potencijalno kulturno dobro Palata Smekja – Rašković srušena mimo saglasnosti ovog organa, ova Uprava nije saglasna sa Nacrtom urbanističko – tehničkih uslova za građenje novog objekta -namjene naselje (turizam) na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 katastarska opština KO Bašići, Opština Herceg Novi, te zaključuje da nema osnova za izdavanje traženih konzervatorskih uslova.

S obzirom na prednje navedene rezultate ispitnog postupka, ukoliko smatrate da ovaj organ nije pravilno cijenio ovu upravnu stvar, pozivamo Vas da, shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), iskoristite mogućnost da se izjasnite o rezultatima ispitnog postupka.

O rezultatima ispitnog postupka se možete izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog javnopravnog organa – Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja. Rok za izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka određen je shodno članu 112 stav 2 Zakona o upravnom postupku.

Uvid u spise predmeta možete izvršiti kod ovog organa u gore određenom roku, shodno članu 111 stav 4 alineja 3 Zakona o upravnom postupku.

Saglasno članu 112 stav 3 istog Zakona, ukoliko se u gore određenom roku ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, ovaj organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S uvažavanjem,


DIREKTORICA
Dr Petra Zdravković

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise

Broj: 30-20-05-5269/1
Od: 04.11.2025.godine

Primljeno	06.11.2025		
Org. jed.	Prilaz znak	Redni broj	Str. broj
06-333/25-10148		1	5

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

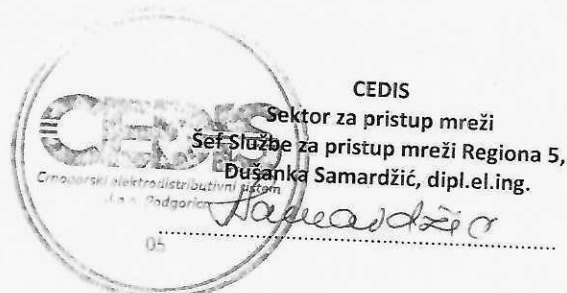
Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj 06-333/25-10148/2 od 22.10.2025. godine, zavodni broj CEDIS-a 30-20-05-5269 od 03.11.2025.g, podnijetom od strane **MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, na osnovu pokrenutog postupka investitora **CARINE doo Podgorica** za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za **građenje novog objekta –namjene naselje (turizam)**, na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 i 773/2 sve KO Baošići, opština Herceg-Novi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg-Novi, izmjene i dopune, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

ZAHTEV za dopunu

Uvidom u Vaš zahtjev broj 30-20-05-5269 od 03.11.2025.godine utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije za **građenje novog objekta –namjene naselje (turizam)**, na katastarskim parcelama: 411, 405/1, 405/2, 405/3 i 773/2 sve KO Baošići, opština Herceg-Novi, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg-Novi, izmjene i dopune. S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- **podatak o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta za građenje novog objekta –namjene naselje (turizam)**

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.



Dostaviti:

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



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: 06-333/25-10148/6

Podgorica, 27. 11. 2025. godine

CARINE d.o.o

Podgorica
ul. Slobode, br.43

U prilogu dopisa dostavljamo vam akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-UP I-635/25 od 07.11.2025. godine, za građenje novog objekta u okviru lokacije koju čine katastarske parcele KP 411, 405/1, 405/2, 405/3 u KO Baošići, a u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25) Opština Herceg Novi.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj: 06-333/25-10148/5 od 11.11.2025. godine.

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

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

Bošković

Obradio
Igor Vujačić

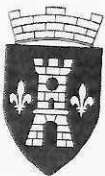
Igor Vujačić

Dostavljeno:

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



M. 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-635/ 25
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Писарница Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

7.11.2025.

Датум: 18.11.2025				
Имјено:	Орг. јед.	Јед. од.	Технички број	Вредност
			06-333/25-10148/	8

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта намјене насеље (туризам) на локацији коју чине кат.парц. 411, 405/1, 405/2, 405/3 и 773/2 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 уређивању 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 РЦГ-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 РЦГ-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. : 411, 405/1, 405/2, 405/3 и 773/2 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 сјеверне стране предметне локације и приобални локални пут Кумбор-Бјела, који тангира локацију са јужне стране. Предметна локација има обезбједјен директан колски прикључак на општински пут- локална приобална саобраћајница Кумбор - Бјела, земљиште озаначено као кат. парц. 782 /1, К.О. Баошићи.

1.2.Планирано стање

За локацију која се састоји од кат.парц. . 411, 405/1, 405/2, 405/3 и 773/2 све К.О. Баошићи планом је дефинисан главни колски прилаз са локалног приобалног пута, земљиште озаначено као кат.парц. 782 /1 К.О. Баошићи.

- Međusobna udaljenost GL1 i regulacione linije (RL) prema priobalnoj saobraćajnici je min 10m;

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

- *min 5,0 m, preporuka projektantu min. 7,0 m (odnosno 9 m od osovine planirane saobraćajnice.*

-Min. udaljenost objekata od ostalih granica susjednih parcela je 2,5m.

-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:

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

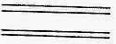
-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbjediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o blizim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

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

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



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 -plan saobraćaja

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I
GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

Tatjana Vuković

SEKRETAR



Vasilije Seferović dipl.ing.građ.

Vasilije Seferović