



Број: 04-332/26-1527/13

Подгорица, 30.09.2026. године

ПАВЛОВИЋ ПАВЛЕ

ХЕРЦЕГ НОВИ

ул. Његошева 30

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-1527/13 од 30.09.2026. године, за израду техничке документације за грађење објекта мјешовите намјене на локацији коју чине дијелови катастарских парцела број: 6493/1, 6493/2 и 6493/3 КО Суторина, у оквиру Генералне урбанистичке разраде Игало, у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Херцег Нови („Службени лист Црне Горе“, бр. 76/25), у Херцег Новом.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Достављено:

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

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица  
Директората за планирање простора

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких  
услова за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обрадила:

Милица Ђурић, самостална савјетница 1

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <b>Broj: 04-332/26-1527/13</b><br><b>Podgorica, 30.09.2026.godine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  <div> Crna Gora<br/> Ministarstvo prostornog planiranja,<br/> urbanizma i<br/> državne imovine </div> |
| 2. | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>Pavlović Pavla iz Herceg Novog</b> , izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                         |
| 3. | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                         |
| 4. | za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 6493/1, 6493/2 i 6493/3 KO Sutorina, u okviru Generalne urbanističke razrade Igalo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                         |
| 5. | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Pavlović Pavla iz Herceg Novog</b>                                                                                                                                                   |
| 6. | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br><u><b>Plan</b></u><br><p>Prema grafičkim prilogima Izmjene i dopune PUP-a H.Novi GUR Igalo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gr. Prilog br.2 - Postojeće stanje: Namjena površina i organizacija prostora: predmetna lokacija je unutar prostora označenog kao ZPO-zapuštene poljoprivredno zemljište u tranziciji;</li> <li>- Gr. Prilog br.3 – Ograničenja i konstante u prostoru: predmetna lokacija je unutar prostora označenog kao <b>Posebno značajni objekti, cjeline i područja</b> - Potencijalni srednjevjekovni lokalitet Solila Sv. Stefana - srednjevjekovna solana kralja Tvrtka.</li> </ul><br><u><b>Katastarska evidencija</b></u><br><p>Prema Listu nepokretnosti 1309-prepis, br. 109-919-8119/2026 od 26.05.2026.godine, na katastarskoj parceli 6493/3 KO Sutorina je neplodno zemljište, površine 2.098 m<sup>2</sup></p> |                                                                                                                                                                                         |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Prema Listu nepokretnosti 1307-prepis, br. 109-919-8118/2026 od 26.05.2026.godine, na katastarskoj parceli 6493/2 KO Sutorina je neplodno zemljište, površine 2.257 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prema Listu nepokretnosti 1309-prepis, br. 109-919-8117/2026 od 26.05.2026.godine, na katastarskoj parceli 6493/1 KO Sutorina evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Br. Zgrade 1, pomoćna zgrada u privredi, površine 37 m<sup>2</sup>, prizemna zgrada;</li> <li>- Neplodna zemljišta, površine 2.026 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.   | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|      | <p>Prema grafičkom prilogu broj 01 <i>Planirano stanje, namjena površina i organizacija prostora</i>, predmetna lokacija je u okviru površina <b>mješovite namjene</b>, u urbanom području.</p> <p><b>Površine za mješovite namjene</b> U zahvatu GURa Igalo postojeće površine za mješovite se zadržavaju, proširuju, a nove površine mješovite namjene se planiraju u prostornoj cjelini Poslovne zone i na Solilima.</p> <p>1.2- Planska jedinica Solila. U planskoj jedinici planiraju se namjene i sadržaji u funkciji turizma, mješovite namjene, uređene površine sa sportsko-rekreativnim terenima u uređenom zelenilu.</p> <p>Preostali prostor ove planske jedinice će se uređivati kroz direktnu primjenu GUR-a Igalo za sve lokacije koje ne ulaze u zahvat prema smjernicama datim ovim planskim dokumentom kroz izradu arhitektonsko-urbanističkih idejnih rješenja, na osnovu UTU za direktnu primjenu plana i primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, a u skladu sa zakonskom regulativom.</p> <p>Na površinama mješovite namjene koje su određene GURom ili nekim regulacionim planom, planirani su objekti mješovite namjene. Objekat mješovite namjene je objekat koji ima minimum 30% nestambene površine.</p> |
| 7.2. | <b>Pravila parcelacije</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | <p>Kat. parcela br. 6493/1 KO Sutorina – dio je namjene MN (mješovita namjena) cca.1.423,52 m<sup>2</sup>, a dio kat.parcele ulazi u kompleks „Solila“.</p> <p>Kat. parcela br. 6493/2 KO Sutorina – dio je namjene MN (mješovita namjena) cca.1.715 m<sup>2</sup>, a dio kat.parcele ulazi u kompleks „Solila“, a dio u planiranu saobraćajnicu.</p> <p>Kat. parcela br. 6493/3 KO Sutorina – dio je namjene MN (mješovita namjena) cca.976,68 m<sup>2</sup>, a dio kat.parcele ulazi u kompleks „Solila“, a dio u planiranu saobraćajnicu.</p> <p><b>Lokacija koju čine dijelovi katastarskih parcela broj: 6493/1, 6493/2 i 6493/3 KO Sutorina planiranih za mješovitu namjenu (van zahvata kompleksa „Solila“), u okviru Generalne urbanističke razrade Igalo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi je površine 4.115,2 m<sup>2</sup></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Prema grafičkom prilogu Izmjene i dopune PUP-a H.Novi GUR Igalo broj 02: <i>Prostorno - funkcionalna područja na teritoriji GUR-a Igalo</i>, predmetna lokacija je u okviru planske cjeline 1-2 Planska jedinica „Solila“.</p> <p>1.2- Planska jedinica Solila. U planskoj jedinici planiraju se namjene i sadržaji u funkciji turizma, <b>mješovite namjene</b>, uređene površine sa sportsko-rekreativnim terenima u uređenom zelenilu.</p> <p>Preostali prostor ove planske jedinice će se uređivati kroz direktnu primjenu GUR-a Igalo za sve lokacije koje ne ulaze u zahvat prema smjernicama datim ovim planskim dokumentom, kroz izradu arhitektonsko-urbanističkih idejnih rješenja <b>na osnovu UTU za direktnu primjenu plana</b> i primjenom propisa jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa, a u skladu sa zakonskom regulativom.</p> <p><b>Uslovi za formiranje urbanističke parcele</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama,</li> <li>c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,</li> <li>d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;</li> <li>e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 84/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|      | <p style="text-align: center;"><b>PRAVILA GRAĐENJA NA URBANISTIČKOJ PARCELI</b></p> <p>Osnovni elementi urbanističke regulacije</p> <p>Osnovni elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom urbanističke parcele su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulaciona linija;</li> <li>• Građevinska linija;</li> <li>• Vertikalni gabarit (visinska regulacija);</li> <li>• Nivelacija.</li> </ul> <p>Njihova definicija data je Pravilnikom, a ovdje se daju dopunska objašnjenja:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



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 saobraćajnice, 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. Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

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

#### ▪ Minimalne udaljenosti građevinskih linija prema javnim površinama

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

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

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

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

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

#### ▪ Vertikalni gabarit ( visinska regulacija)

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću ili maksimalnom dozvoljenom visinom objekta a gdje je to moguće i jednim i drugim parametrom. Prilikom interpolacije objekata, poželjno je propisati i dodatni parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta ( opisno ili numerički).

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

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



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

U strukturi etaža, podrum i suteran mogu imati jednu ili više etaža, prizemlje može imati samo jednu etažu, potkrovlje može imati samo jednu etažu koja može biti smaknuta a broj spratova se određuje u zavisnosti od namjene i vrste objekta. Unutar svake etaže može postojati galerija koja pripada toj etaži ako ne pokriva više od polovine površine etaže. Ako galerija pokriva više od polovine površine etaže, tretira se kao posebna etaža. „Mansarda“ je sinonim za potkrovlje kao stambeni prostor, a tavan je nestambeni prostor i ne računa se kao etaža. Gabarit podruma može izlaziti iznad kote uređenog terena uz glavnu fasadu do max 1,0 m. Maksimalno dozvoljena visina objekta (apsolutna visina objekta) je visina izražena u metrima, koja se mjeri od najniže kote zaravnatog ili uređenog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog vijenca - za ravne krovove, tj. sljemena objekta za kose krovove.

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

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

#### **Objekti na terenu u nagibu:**

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

#### **▪ Nivelacija**

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

#### **▪ Odnos objekta i urbanističke parcele – položaj objekta na parceli**

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: Indeks zauzetosti ( Iz ) i Indeks izgrađenosti ( 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 oivičene građevinskim linijama. Ako se, na parceli, iznad parcele na kojoj se projektuje objekat, nalazi postojeći objekat, onda odstojanje donjeg objekta mora biti toliko da 22. Decembra u podne, sjenka donjeg objekta ne pokriva prozore najniže stambene etaže gornjeg objekta, što se mora prikazati u idejnom rješenju i odobriti od strane glavnog gradskog arhitekta. Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda sa gornje strane.

#### Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za mješovite namjene

Za objekte mješovite namjene (MN) važe opšta i posebna urbanistička i arhitektonska pravila za uređenje i prostornu organizaciju naselja, na način što se primjenjuje koncept planiranog rješenja u zavisnosti od pripadnosti slici grada, a prema urbanističkim parametrima u tabeli u nastavku. Objekti mješovite namjene su objekti koji su predviđeni za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća ( primjer – zgrada „Novljanke“):

| MJEŠOVITA NAMJENA |                        |                      |                            |                                            |                    |
|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| URBANITET         | INDEKS<br>IZGRAĐENOSTI | INDEKS<br>ZAUZETOSTI | BROJ<br>NADZEMNIH<br>ETAŽA | MIN<br>POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE | MAX<br>BGP OBJEKTA |
| URBANI            | 2,5                    | 0,6                  | 8                          | 700                                        | 1800               |

Tabela 9.2: Osnovni urbanistički parametri za mješovitu namjenu

| STANOVANJE |                       |                        |                      |                            |                                            |                    |
|------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| URBANITET  | KATEGORIJE<br>GUSTINE | INDEKS<br>IZGRAĐENOSTI | INDEKS<br>ZAUZETOSTI | BROJ<br>NADZEMNIH<br>ETAŽA | MIN<br>POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE | MAX<br>BGP OBJEKTA |
|            | SS                    | 2,0                    | 0,5                  | 5                          | 350                                        | 1.000              |

Tabela 9.1: Osnovni urbanistički parametri za namjenu stanovanje

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 84/26);



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18)</p> <p>•Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA</b></p> <p><b>Kontrola i smanjenje rizika</b></p> <p><b><i>Zaštita od poplava</i></b> 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.</p> <p><b><i>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta</i></b>, nažalost, rješava se akutno.</p> <p><b><i>Zaštita rizika od požara i eksplozija</i></b> obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja.</p> <p>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.</p> <p><b><i>Zaštita od seizmičkog rizika</i></b></p> <p>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,</p> <p>– 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.</p> <p>Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok stepen seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao</p> |

vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine.

#### ***Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta***

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

#### ***Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća***

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

#### ***Zaštita od jakih vjetrova***

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

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

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 03/23 i 82/25), Pravilnikom o mjerama zaštite od



elementarnih nepogoda (»Službeni 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, 48/15 i 33/25).

- **Mišljenje br. 13-UI-236/26-15719/2 od 26.03.2026.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.**

#### **Mjere zaštite na radu**

Shodno odredbama Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.051/26), 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.

#### **Klima**

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

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

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

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

Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m<sup>2</sup> vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava.

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>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".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Vazduh</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (SO<sub>2</sub>) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog.</p> <p><b>Zemljište</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Nadzemne vode</b></p> <p>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.</p> |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>Upravljanje otpadom</b></p> <p>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.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br. 75/18, 84/24, 70/26) i Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“, broj 117/26), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>- <b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-907/2 od 31.03.2026.godine.</b></p>                                                                  |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno historijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO.</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 06- Identifikacija i varlorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža- zatečeno stanje, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni <b>očuvanog prirodnog pejzaža</b>.</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 07- Identifikacija arheoloških zaštićenih i evidentiranih lokaliteta : predmetna lokacija se nalazi u zoni arheološkog lokaliteta u neposrednoj blizini Solane Svetog Stefana</p> <p>Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 09- Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa pot. kult. vrijednostima.:predmetna lokacija se nalazi u zoni dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima</p> |

Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 10-Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog: utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni **područja planiranih proširenja savremene gradnje**.

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

Najveći dio površine zaštićene okoline područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda i planina koje okružuju zaliv i u zonama priobalnih naselja ostvaruju kontakt sa morskom obalom. Ova zona predstavlja ostatak prirodnog pejzaža raznolikog karaktera, uglavnom obrasla makijom i zelenilom srednje visine (Zirine, Rebra, brdo Sv. Ilije koje se u zaliscima spušta do morske obale na prstoru Kumbora, Đenovića Baošića i Bijele, Sv. Neđelje), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Savinska Dubrava) i izolovanih reprezentativnih kolonija primorskog bora (zapadni dio Rebara uz kanjon Nemile). Ovaj prostor je velikoj mjeri zadržao odlike izvornog pejzaža sa neznatnim antropogenim intervencijama, iako se nalazi u zoni gusto naseljenog područja. Budući da se nalazi unutar zone zaštićene okoline kulturnog dobra na Listi svjetske baštine, očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža je neophodno je kako bi se zaštitila Izuzetna univerzalna vrijednost (OUV UNESCO).

Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.).

Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, istorijske stambene objekte i dr.) očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima.

Ohrabruje se prenamjena istorijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se u ovim zonama preispita opravdanost eventualne nove gradnje uslijed velikog stepena vizuelne izloženosti (vrhovi brda, strme padine, litice), čija bi izgradnja ugrozila prepoznatljivost identiteta i duha mjesta konteksta Opštine Herceg Novi, njene prirodne karakteristike, kolorit, oblike, formu i siluete što bi negativno uticalo na percepciju Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže naročit interes prethodno provjeri kroz HIA studiju, odnosno studiju vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporuke, poglavlje 7.1.

Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.). Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, kao i istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, Opšte preporuke 7.1.).

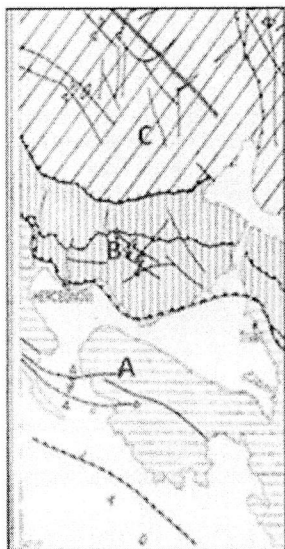


|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Predlaže se preispitivanje koncepta i razmatranje raznih alternativnih rješenja "panoramske brze saobraćajnice" koja savremenim konceptima uz upotrebu tehničko-tehnološki naprednih rješenja u takozvanoj nevidljivoj zoni (tuneli) i izboru trase (visoravan oko Boke Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preporučuje se izrada Konzervatorske studije za Solila (potencijalno Kulturno-istorijsko područje Solila Sv. Stefana - Srednjevjekovna Solana kralja Tvrtka).</li> </ul> <p><b>- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-442/2026-4 od 17.09.2026.g., izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.</b></p> |
| 12.  | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      | Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13.  | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      | 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.  | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 15.  | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | <b>- Mišljenje o vodnim uslovima br. 02-19-319-UPi-25/26 od 01.04.2026.godine, dato od Sekretarijata za ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 16.  | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|      | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 17.  | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 17.1 | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|      | <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> <p><b>- Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem br. 30-20-05-1457/1 od 31.03.2026.godine, izdati od CEDIS-a d.o.o.iz Podgorice.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17.2 | <p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>- Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. 2-1167/26 od 04.05.2026.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija iz Herceg Novog.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17.3 | <p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br.3 – Planirana saobraćajna mreža.</p> <p><b>- Saobraćajno-tehnički uslovi br. 02-13-341-Up I-106/26 od 09.04.2026.godine, izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 17.4 | <p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b><br/>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.100/24)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15 i 39/16)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14).</li> <li>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ( "SI list CG", br.6/15).</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content">http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.</li> </ul> |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18. | <b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p><b>Geomorfološke karakteristike</b></p> <p>Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovilo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen.</p> <p><b>Reljef</b></p> <p>Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razučeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razučeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.</p> <p><b>Geološke karakteristike terena</b></p> <p>Geološki sastav U geološkoj građi terena, na prostoru PUP-a Herceg Novi, učestvuju stijenske mase trijaskе, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti.</p> <p><b>Tektonski sklop</b></p> <p><i>Terene opštine Herceg Novi</i>, u načelu, karakteriše vrlo složena tektonika. Prema opšte prihvaćenoj geotektonskoj rejonizaciji, na ovom području, obuhvatajući i cijeli prostor Boke, izdvajaju su sljedeće tri geotektonske jedinice: A-Jadransko-jonska zona (paraautohton), B-Budvansko-Barska zona i C-Zona Visokog krša. (Sl. 10)</p> |



*Slika 10: Tektonska skica područja opštine Herceg Novi (Tumač OGK za listove Kotor i Budva);*

### **Savremeni geološki procesi i stabilnost terena**

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

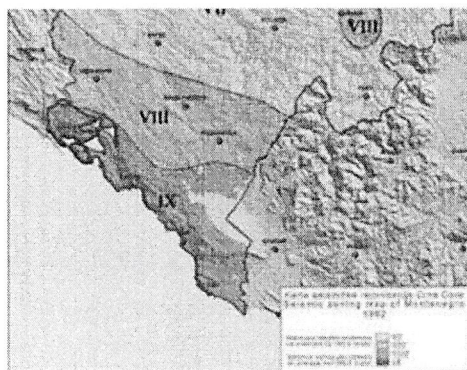
### **SEIZMIKA**

#### **Savremena tektonska aktivnost**

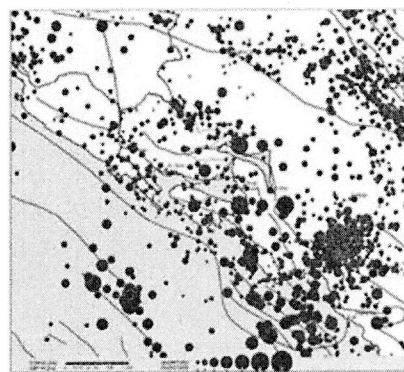
Dosadašnjim intenzivnim proučavanjem seizmogene-nog potencijala šireg regiona Opštine Herceg Novi, utvrđena je njegova prirodna predisponiranost na generisanje zemljotresa velike snage kroz proces pražnjenja seizmičke energije akumulirane regionalnim tektonskim i geodinamičkim procesima, karakterističnim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

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





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



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

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

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

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

### Hidrologija

Na teritoriji opštine Herceg Novi nema većih površinskih rječnih tokova. Uglavnom se radi o manjim potocima koji u ljetnjem periodu obično presuše. Na području opštine, a posebno u Meljinama, Zelenici, Bijeloj i na dijelu magistralnog puta iza autobuske stanice gdje se stvaraju bujice, zadnjih desetak godina, usljed velikih padavina, najveću štetu od poplava pričinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine su i: Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko Kuskog polja koji ljeti presušuju. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, Ljuti potok, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić.

Kako nema većih površinskih vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti eksploataciji podzemnih voda. Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja pojavljivanja izvora na istraživanom dijelu terena izdvajaju se :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dobro vodopropusne stijene pukotinsko-kavernozne poroznosti predstavljene krečnjacima i dolomitima trijaskе, jurske i kredne starosti;</li> <li>• slabovodopropusne stijene pukotinske poroznosti, predstavljene slojevitim krečnjacima sa rožnacima, dolomitima i dolomitičnim brečama jursko-kredne starosti;</li> <li>• pretežno vodonepropusne stijene i stijenski kompleksi predstavljeni flišnim sedimentima kredno-eocenske i eocenske starosti.</li> </ul> <p><b>Pedologija</b></p> <p>Karakteristike i stanje zemljišta u Opštini Herceg-Novi, su direktna posljedica uticaja prirodnih faktora i uticaja čovjeka kao faktora stvaranja zemljišta. Pedološki pokrivač se odlikuje većim brojem raznih zemljišta, veoma različitih fizičko-hemijskih osobina i bonitetnih svojstava. Pojava pojedinih zemljišta uslovljena je prvenstveno raznovrsnošću geološkog sastava podloge, dinamičnošću reljefa i klimom, koja je, kao faktor nastanka, od značaja za prostiranje zemljišta u vertikalnom smislu.</p> <p>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.</p> <p>Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).</p> |                                                                         |
| 19. | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |
|     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |
| 20. | <p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <p><b>Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                         |
|     | Oznaka urbanističke parcele- lokacija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | dijelovi katastarskih parcela broj: 6493/1, 6493/2 i 6493/3 KO Sutorina |
|     | Površina urbanističke (katastarske parcele) parcele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | cca 4.115,2 m <sup>2</sup>                                              |
|     | Maksimalni indeks zauzetosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,6                                                                     |
|     | Maksimalni indeks izgrađenosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,5                                                                     |
|     | Maksimalna BGP objekata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.800 m <sup>2</sup>                                                    |
|     | Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | cca 10.287,5 m <sup>2</sup>                                             |
|     | Max. dozvoljena spratnost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8 nadzemnih etaža (P+5 prema konzervatorskim uslovima)                  |
|     | <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |



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.

Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (odnosno ukoliko područje nije razrađeno detaljnim planovima katastarska parcela se smatra urbanističkom), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim GUR- om i to, 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", broj 24/10).

| Osnovne grupe gradskih sadržaja                           | br. park. mjesta                                                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| stanovanje (na 1000m2BRGP)                                | 18pm                                                                     |
| Proizvodnja (na 1000m2BRGP)                               | 20pm                                                                     |
| fakulteti (na 1000m2BRGP)                                 | 30pm                                                                     |
| poslovanje (na 1000m2BRGP)                                | 32pm                                                                     |
| trgovina (na 1000m2BRGP)                                  | 65pm                                                                     |
| hoteli (na 1000m2BRGP)                                    | 20pm                                                                     |
| restorani (na 1000m2BRGP)                                 | 170pm                                                                    |
| za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) | 25pm                                                                     |
| ostali sadržaji                                           | Prema važećim CG normativima, a ukoliko ne postoje, prema EU normativima |

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.

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

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



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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;</p> <p>- 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.</p> <p><b>Otvoreni bazeni:</b> Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.</p> <p>▪ <b>Ostali objekti uređenja terena:</b><br/> 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.</p> <p><b>Parterno uređenje terena:</b><br/> - nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;<br/> - Za sve lokacije/urb.parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;<br/> - 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.);<br/> - ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku vrtnu 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).<br/> - 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);</p> |
|  | <p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p>Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.</p> <p>Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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").</li> <li>- Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva.</li> <li>- Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije.</li> <li>- Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica).</li> <li>- Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A).</li> <li>- Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja).</li> <li>- 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.</li> <li>- Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“,</li> <li>- 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 obezbeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta.</li> </ul> <p>Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019.,</li> <li>- Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti,</li> <li>- Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine),</li> <li>- Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine),</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Milica Čurić</b> <br><b>Nataša Đuknić</b>  |
|  | <b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Marina Izgarević Pavićević</b><br>                                                                                             |
|  | <b>PRILOZI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a;</li> <li>- Kopija plana od 26.05.2026.godine;</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-907/2 od 31.03.2026.godine;</li> <li>- Saobraćajno-tehnički uslovi br. 02-13-341-Up I-106/26 od 09.04.2026.godine, izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi;</li> <li>- Mišljenje br. 13-UPI-236/26-15719/2 od 26.03.2026.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova;</li> <li>- Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem br. 30-20-05-1457/1 od 31.03.2026.godine, izdati od CEDIS-a d.o.o.iz Podgorice;</li> <li>- Tehnički uslovi za priključenje na vodovod i kanalizaciju br. 2-1167/26 od 04.05.2026.g., izdati od d.o.o. Vodovod i kanalizacija iz Herceg Novog;</li> <li>- Mišljenje o vodnim uslovima br. 02-19-319-UPI-25/26 od 01.04.2026.godine, dato od Sekretarijata za ekologiju i energetske efikasnost Opštine Herceg Novi;</li> <li>- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-442/2026-4 od 17.09.2026.g., izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor..</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                     |



#### LEGENDA :

GRANICA OBUHVATA GUR-a  
GRANICA MORSKOG DOIRA

- POVRŠINE ZA STANOVANJE NISKE GUSTINE
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
- POVRŠINE ZA TURIZAM - ODMARALIŠTA
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE ZA MALOPOSRETNOST
- POVRŠINE ZA VEŠTAČKE OBJEKTE
- POVRŠINE ZA PEŠAČNO PROMET
- POVRŠINE VOZILA
- POVRŠINE KOPIRANJE VOJA
- POVRŠINE TERMO MINERALNIH VOJA
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- NUŽDRAVENO GRAĐEVINARSTVO ZEMLJIŠTE
- ZAPUŠTENO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE I PRANCI
- POVRŠINE SADRŽAJNE INFRASTRUKTURE

#### ZNAČAJNI OBJEKTI

- Objekat u funkciji zdravstvene zaštite:
  - 1 Institut „DR Srećko Mikićević“ II faza
  - 2 Općinski bolnišnički kompleks „DR Srećko Mikićević“
  - 3 Institut „DR Srećko Mikićević“ I faza - „Stara bolnica“
- Objekat u funkciji sporta i rekreacije:
  - 1 Sportski dvorane Ispat
  - 2 Teniski teren
  - 3 Teniski teren Šušter
  - 4 Fudbalski teren FK Ispat
- Objekat u funkciji centralnih deblatinski:
  - 1 Mjesta zadržavanja Ispat
  - 2 Plošte Ispat
- Objekat u funkciji kulture:
  - 1 Ljetni bioskopski Ispat
- Objekat u funkciji turizma:

#### POSREDOVAČKI OBJEKTI

- Objekat graditeljske baštine - ovisna arhitektura (igra i stambena):
  - 1 Vila „Galeb“ - nekadašnja Tivska vila
  - 2 Općinski bolnišnički kompleks „DR Srećko Mikićević“
  - 3 Općinski bolnišnički kompleks „DR Srećko Mikićević“
  - 4 Vile Jovanović
- Objekat graditeljske baštine - nekadašnja arhitektura:
  - 1 Ceka Siv - Predgrađe Mladost
- Objekat graditeljske baštine - inženjerska arhitektura:
  - 1 Paviljon na most
  - 2 Dvorište (most)
  - 3 Most kod hotela Ispat
- Objekat graditeljske baštine - fortifikaciona arhitektura:
  - 1 Turistička kuća (vještina)

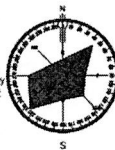
## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko  
Kovačević

Digitally signed by Ranko  
Kovačević  
DN: cn=Ranko, o=PostaCo, ou=Podgorica  
Isc: serialNumber=33646,  
givenName=Ranko,  
sn=Kovačević, cn=Ranko  
Kovačević  
Date: 2025.07.29 15:34:22 +02'00'

Slaven  
Radunović

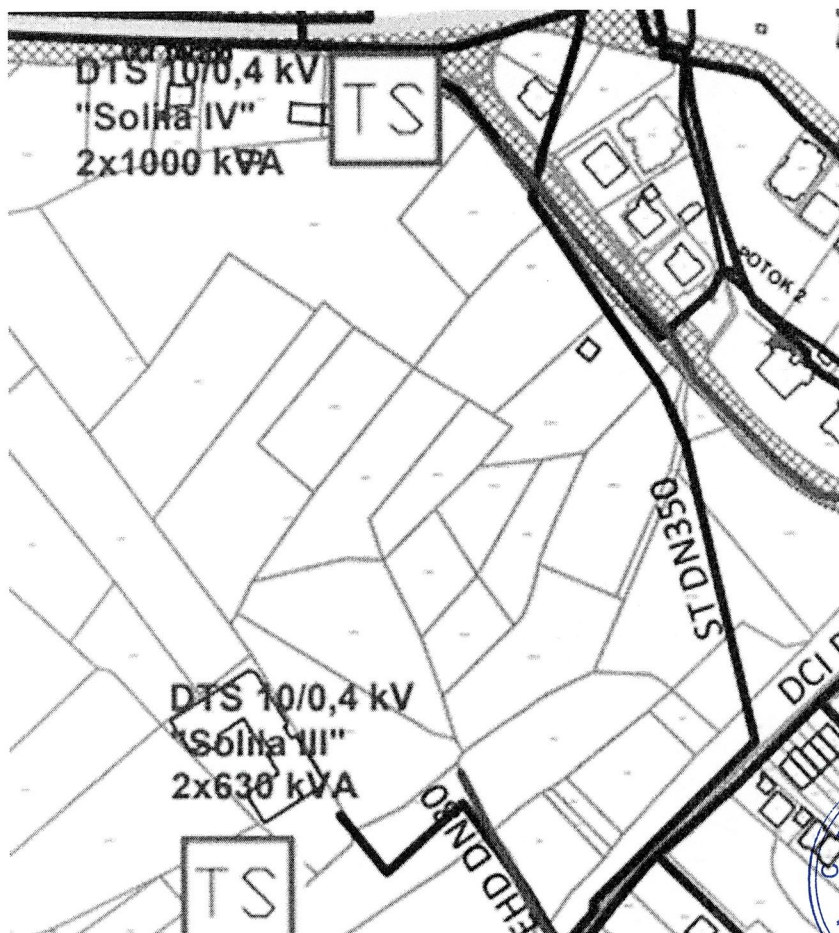
Digitally signed by  
Slaven Radunović  
Date: 2025.08.01  
11:19:12 +02'00'



|                                                               |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG<br>PLANIRANJA I URBANIZMA  | VLADA CRNE GORE                                                                       |
| Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.                              | IZMJENE I DOPUNE<br>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA<br>OPŠTINE HERCEG NOVI<br>GUR IGALO |
| Slaven Radunović, dipl. inž. arh.                             | ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA                                                             |
| POSTOJEĆE STANJE, NAMJENA POVRŠINA<br>I ORGANIZACIJA PROSTORA | 1:5 000<br>02                                                                         |







#### LEGENDA :

\*\*\*\*\* GRANICA OBUHVATA GUR-a

POVRŠINE MORA

#### ELEKTROENERGETIKA

POSTOJEĆA TRAFOSTANICA

POSTOJEĆI DV 38kV

POSTOJEĆI DV 10kV

#### ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

TK PODZEMNI VOD VISOKOG PRITISKA  
(Elektronska komunikaciona kanalizacija sa optičkim kablom Grozgerstog (telekom))

TELEFONSKA CENTRALA  
(Postojeći elektronski komunikacioni čvor)

BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE

#### HIJROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

##### VODOSNABEŽAVANJE:

POSTOJEĆI VODOVOD

POSTOJEĆI REZERVOAR

R Banjski 1, V= 1000m³

R Banjski 2, V= 1000m³

POSTOJEĆA CRPNA STANICA

PS Igalo

##### FEKALNA KANALIZACIJA:

KANALIZACIONI VOD

POSTOJEĆA CRPNA STANICA OTPADNE VODE

PS Igalo

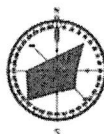
## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko  
Kovačević

Digitally signed by Ranko  
Kovačević  
DN: cn=Ranko Kovačević, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Ranko.Kovacevic@herceg-novi.me, c=RS  
Date: 2023.06.01 11:21:00 +02'00'

Slaven  
Radunović

Digitally signed by  
Slaven Radunović  
DN: cn=Slaven Radunović, o=Opština Herceg Novi, ou=Opština Herceg Novi, email=Slaven.Radunovic@herceg-novi.me, c=RS  
Date: 2023.06.01 11:21:00 +02'00'



|                                                                                       |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG<br>PLANIRANJA I URBANIZMA                          | VLADA CRNE GORE           |
| IZMJENE I DOPUNE<br>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA<br>OPŠTINE HERCEG NOVI<br>GUR IGALO |                           |
| TEHNIČKA INFRASTRUKTURA<br>POSTOJEĆA OPREMLJENOST<br>TEHNIČKOM INFRASTRUKTUROM        | ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA |
| 1:5 000                                                                               | 05                        |





|                                                                                         |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obrazloženo:<br><b>MINISTARSTVO OKOLIŠKE, PROSTORNOG<br/>PLANIRANJA I URBANIZMA</b>     | Naručilac:<br><b>VLADA CRNE GORE</b>                                                            |
| Podnosilac izrade (osoba - odgovorna osoba):<br><b>Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.</b> | <b>IZMJENE I DOPUNE<br/>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA<br/>OPŠTINE HERCEG NOVI<br/>GUR IGALO</b> |
| Izdavač izrade:<br><b>Snežana Kolarić, dipl. inž. arh.</b>                              |                                                                                                 |
| Na osnovu dokumentacije:<br><b>URBANIZAM</b>                                            | Na osnovu iznove izdatosti:<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                                          |
| Ime:<br><b>PLANIRANO STANJE: NAMJENA POVRŠINA<br/>ORGANIZACIJA PROSTORA</b>             | Datum:<br><b>jun 2025</b>                                                                       |
| Mjesta:                                                                                 | Skala: <b>1:5 000</b> Broj: <b>01</b>                                                           |





LEGENDA :

●●●●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

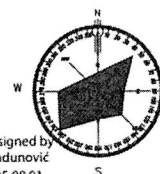
———— GRANICA MORSKOG DOBRA - ZONA UREĐENJA OBALE

- 01-2 PLANSKA JEDINICA STARA BANJA
- 01-3 PLANSKA JEDINICA SOLILA
- 01-4 PLANSKA JEDINICA TIHOVA VILA - INSTITUT IGALO
- 01-5 PLANSKA JEDINICA BARE
- 01-6 PLANSKA JEDINICA BARE GOMILA
- 01-7 PLANSKA JEDINICA MOJDEŠKI PUT GOMILA
- 01-8 PLANSKA JEDINICA IGALO CENTAR
- 01-9 PLANSKA JEDINICA TOPLA
- 01-10 PLANSKA JEDINICA POSLOVNA ZONA 1
- 01-11 PLANSKA JEDINICA OSMANOVA GLAVICA
- 01-12 PLANSKA JEDINICA BAJKOVINA
- 01-13 PLANSKA JEDINICA SUTORINA POSLOVNA ZONA ISTOK
- 01-14 SEKTOR 1: Kobilja-Njivice - Ušće Sutorine
- 01-15 SEKTOR 2: Ušće Sutorine - Igalo
- 01-16 SEKTOR 3: Topla - H. Novi - Savina

IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNO URBANISTIČKOG  
PLANA  
OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko  
Kovačević

Digitally signed by Ranko  
Kovačević  
DN: c=ME, o=PostaCG,  
ou=Poslojno lice,  
serialNumber=83646,  
givenName=Ranko,  
sn=Kovačević, cn=Ranko  
Kovačević  
Date: 2025.07.29 16:05:26 +02'00'



Slaven  
Radunović

Digitally signed by  
Slaven Radunović  
Date: 2025.08.01  
10:50:45 +02'00'



|                                                                    |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| POSREDOVAČ:                                                        | POSREDOVAČ AG:                                                                        |
| MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,<br>URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE | VLADA CRNE GORE                                                                       |
| Projektno ime plana - odgovorni planir:                            | IZMJENE I DOPUNE<br>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA<br>OPŠTINE HERCEG NOVI<br>GUR IGALO |
| Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.                                   |                                                                                       |
| Grafika izradio:                                                   |                                                                                       |
| Stjepana Kosić, dipl. inž. arh.                                    | PLANIRANO STANJE                                                                      |
| Doprinosi i komentari:                                             |                                                                                       |
| URBANIZAM                                                          | PLANIRANO STANJE                                                                      |
| PROSTORNO-FUNKCIONALNA PODRUČJA NA<br>TERITORIJI GUR IGALO         | 1:5 000                                                                               |
|                                                                    | 02                                                                                    |





|                                                                                             |                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (opisano)<br><b>MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG<br/>         PLANIRANJA I URBANIZAMA</b> | (broj i datum)<br><br><b>VLADA CRNE GORE</b>              |
| (naziv projekta i podnosioca)<br>Razno novčano, dot. iz. arh.                               | (naziv projekta)<br><b>IZMJENE I DOPUNE<br/>         PROSTORNO URBANISTIČKOG PLAN<br/>         OPŠTINE HERCEG NOVI<br/>         GUR IGALJE</b> |
| (ime podnosioca)<br>Bojan Vukobrat, Matkož saob.                                            | (broj i datum prijave)<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                              |
| (ime)<br><b>SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA</b>                                                  | (ime i sadržaj)<br>Plan izvođen iz:                                                                                                            |
| (ime)<br><b>PLANIRANA SAOBRAĆAJNA<br/>         INFRASTRUKTURA I DOSTUPNOST</b>              | (datum)<br>jun 2025                                                                                                                            |
|                                                                                             | (iznos)<br><b>1.5 000</b>                                                                                                                      |
|                                                                                             | (broj)<br><b>08</b>                                                                                                                            |



#### LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- POVRŠINE MORA

#### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

##### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABJEVANJE:

- Postojeći vodovod
- Postojeći rezervoar
  - R. Žerje, V= 100m<sup>3</sup>
  - R. Banjski 1, V= 1000m<sup>3</sup>
  - R. Banjski 2, V= 1000m<sup>3</sup>

- Postojeća crpna stanica
  - PS Igalo
  - PS Milašinovića plaža

##### Planirani vodovod

#### FEKALNA KANALIZACIJA:

##### Kanalizacioni vod

- Postojeća crpna stanica otpadne vode
  - PS Centar
  - PS Furte Mare
  - PS Savina
  - PS Međine kružni tok

##### Planirani kanalizacioni vod

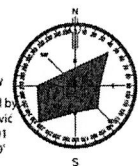
## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko  
Kovačević

Digitally signed by Ranko  
Kovačević  
DN: cn=Ranko Kovačević,  
ou=Opština Herceg Novi,  
serialNumber=83346,  
givenName=Ranko,  
sn=Kovačević, cn=Ranko  
Kovačević  
Date: 2025.07.29 16:07:00 +02'00'

Slaven  
Radunović

Digitally signed by  
Slaven Radunović  
Date: 2025.08.01  
10:52:07 +02'00'



OPRAVIO:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,  
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Prostorno-urbanistički plan  
Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.

Planirani hidrotehnički objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

Planirani kanalizacioni objekti  
Ranko Kovačević, dipl. inž. građ.

OPRAVIO:

VLADA CRNE GORE

IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA  
OPŠTINE HERCEG NOVI  
GUR IGALO

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

Planirano stanje

PLANIRANA OPREMLJENOST HIDROTEHNIČKOM  
INFRASTRUKTUROM

1:5 000

04



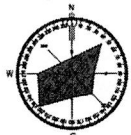


|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Mesto/Raon)<br><b>MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,<br/>URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE</b>                                                                                                                                                                                            | (Mesto/Raon)<br><div style="text-align: center;"> <br/> <b>VLADA CRNE GORE</b> </div> |
| (Ime i prezime, mesto, datum i potpis odgovornog lica)<br>Ranko Kovacevic, dipl. inž. arh.<br>(Mesto i vreme izdavanja)<br>Branka Karacic, dipl. inž. grad.<br>(Mesto i vreme izdavanja)<br>Igor Strugar, dipl. inž. el.<br>(Mesto i vreme izdavanja)<br>Zeljko Maric, dipl. inž. el. | <div style="text-align: center;"> <b>IZMJENE I DOPUNE</b><br/> <b>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA</b><br/> <b>OPŠTINE HERCEG NOVI</b><br/> <b>GUR IGALO</b> </div>         |
| (Naziv i broj dokumenta)<br><b>TEHNIČKA INFRASTRUKTURA</b>                                                                                                                                                                                                                            | (Naziv i broj dokumenta)<br><b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                      |
| (Mesto)<br><b>PLAN REŽEJA I OBJEKATA</b><br><b>TEHNIČKE INFRASTRUKTURE</b>                                                                                                                                                                                                            | (Mesto)<br>(Mesto i vreme izdavanja)<br>1: 5.000<br>Datum: jun 2025                                                                                                      |



IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA  
OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko  
Kovačević



Slaven  
Radunović

Digitally signed by Slaven  
Radunović  
Date: 2025.08.01 10:53:18  
+02'00'

LEGENDA :

●●●●● GRANICA OBUHVATA GUR-a

--- GRANICA MORSKOG DOBRA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa PVC cijevima prečnika 110 mm



Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor

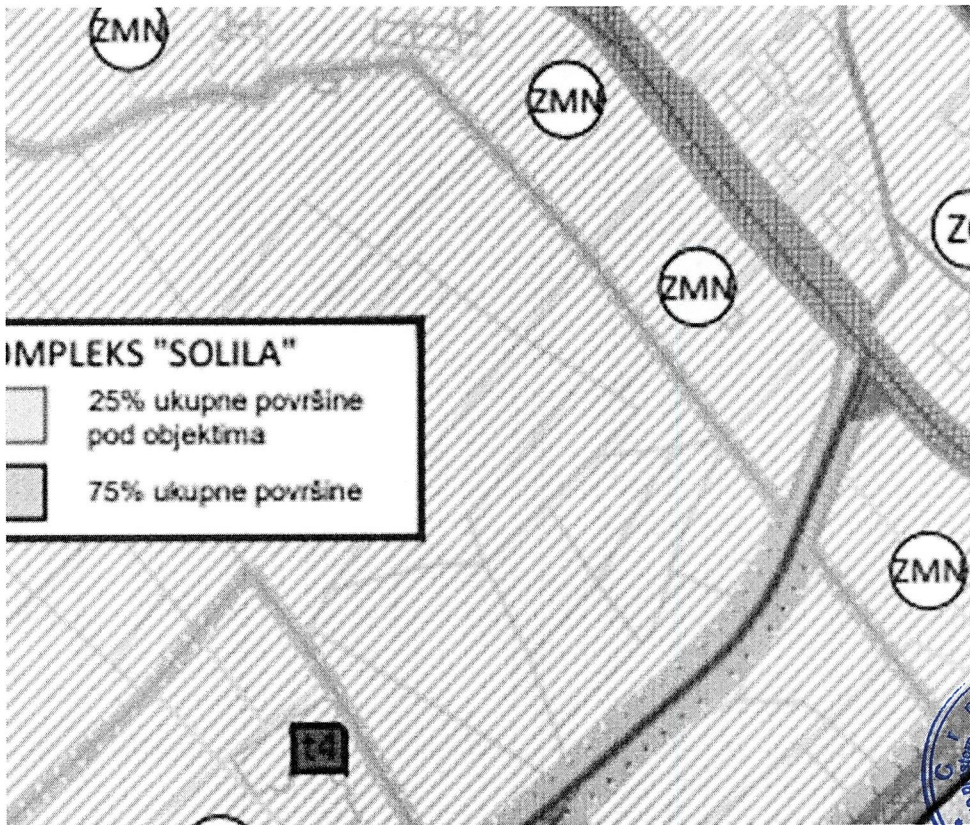


Bazna stanica mobilne telefonije - postojeća



|                                                                              |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ministarstvo<br>MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG<br>PLANIRANJA I URBANIZMA | VLADA CRNE GORE                                                                       |
| Radovnici ovog plana i njegovih dijelova<br>Ranko Kovačević, dipl. inž. arh. | IZMJENE I DOPUNE<br>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA<br>OPŠTINE HERCEG NOVI<br>GUR IGALO |
| Šefovi<br>Željko Marak, dipl. inž. el.                                       | PLANIRANO STANJE                                                                      |
| Državna agencija<br>ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA<br>INFRASTRUKTURA              | PLANIRANO STANJE                                                                      |
| PLANIRANO STANJE: ELEKTRONSKA<br>KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA                | Šifra: 06<br>Datum: jun 2025<br>Mastila: 1:5 000                                      |



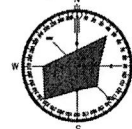


#### LEGENDA :

- GRANICA OBUHVATA GUR-a  
- - - - - GRANICA MORSKOG DOBRA  
ZAHVAT DSL SEKTOR 1 I 2
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:
- P PARK
  - SP SPECIJALIZOVANI PARK
  - PUN ZELENILU UZ SAOBRAĆAONICE
  - UD UREĐENJE OBALE
  - S SKVER
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:
- ZSA ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
  - ZOI ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
  - SPR PLOŠTINE ZA SPORT I REKREACIJU
  - ZNA ZELENILU MJEŠOVITIH NAMJENA
  - ZTH ZELENILU ZA TURIZAM
  - ZOP ZELENILU OBJEKATA PROSVJETE
  - ZOZ ZELENILU OBJEKATA ZDRAVSTVA
  - ZVZ ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA
  - ZCL ZELENILU CENTRALNIH DJELATNOSTI
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:
- ZIO ZELENILU INDUSTRIJSKIH ZONA
  - N PLOŠTINA MORA

### IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI

Ranko  
Kovačević



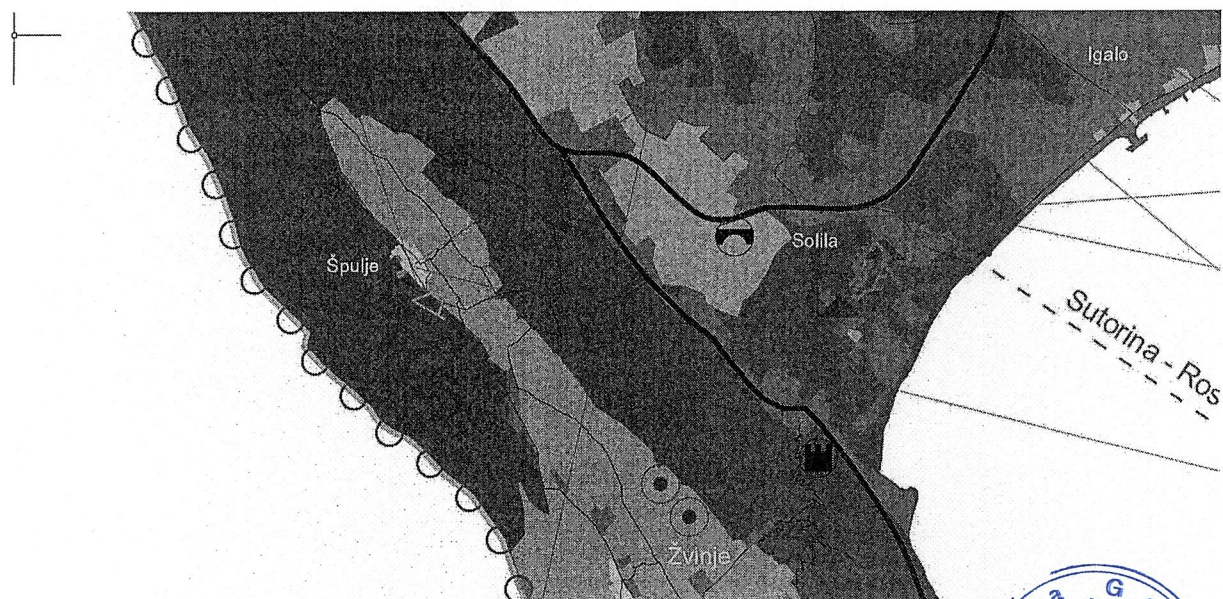
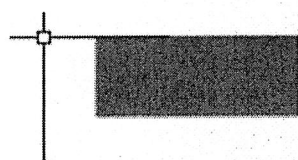
Slaven  
Radunović

Digitally signed by  
Slaven Radunović  
Date: 2025.08.01  
10:53:56 +0200



| OPŠTINA                                                      |  | OPŠTINA                                                                               |  |
|--------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG<br>PLANIRANJA I URBANIZMA |  | VLADA CRNE GORE                                                                       |  |
| Izvršilac projekta i organizator:                            |  | IZMJENE I DOPUNE<br>PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA<br>OPŠTINE HERCEG NOVI<br>GUR IGALO |  |
| Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.                             |  | Odobrio:                                                                              |  |
| Datum izdavanja:                                             |  | Datum izdavanja:                                                                      |  |
| Mica Berberović, dipl. inž. pejz. arh.                       |  | Datum izdavanja:                                                                      |  |
| Datum izdavanja:                                             |  | Datum izdavanja:                                                                      |  |
| URBANIZAM                                                    |  | PLANIRANO STANJE                                                                      |  |
| PLANIRANO STANJE:                                            |  | PLANIRANO STANJE:                                                                     |  |
| PEJZAŽNA ARHITEKTURA                                         |  | PEJZAŽNA ARHITEKTURA                                                                  |  |
| 1:5 000                                                      |  | 1:5 000                                                                               |  |
| 07                                                           |  | 07                                                                                    |  |





## Očuvan prirodni pejzaž



OBRADIVAC:

**ĐOKIĆ GROUP DOO**

NARUČILAC:

**OPŠTINA HERCEG NOVI**

Obrađivač studije

Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator

**STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH  
DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI**

Prilog:

**IDENTIFIKACIJA I VALORIZACIJA  
KULTURNE BAŠTINE I KULTURNOG  
PEJZAŽA - ZATEČENO STANJE**

Faza:

-

Odluka o izradi:

-

Datum:

maj 2018

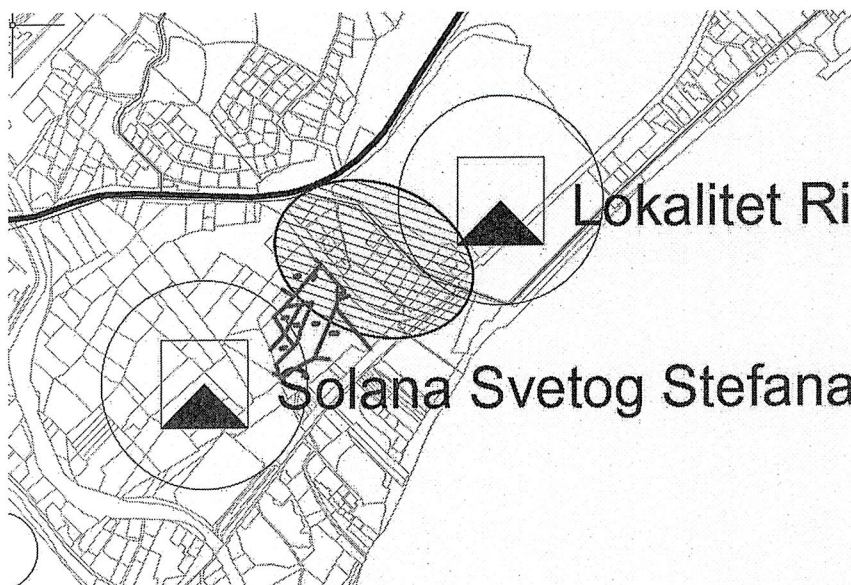
Razmjera:

1:25 000

Broj priloga:

06





Lokalitet Ribarska /an.

Solana Svetog Stefana /an. sv.

Lok

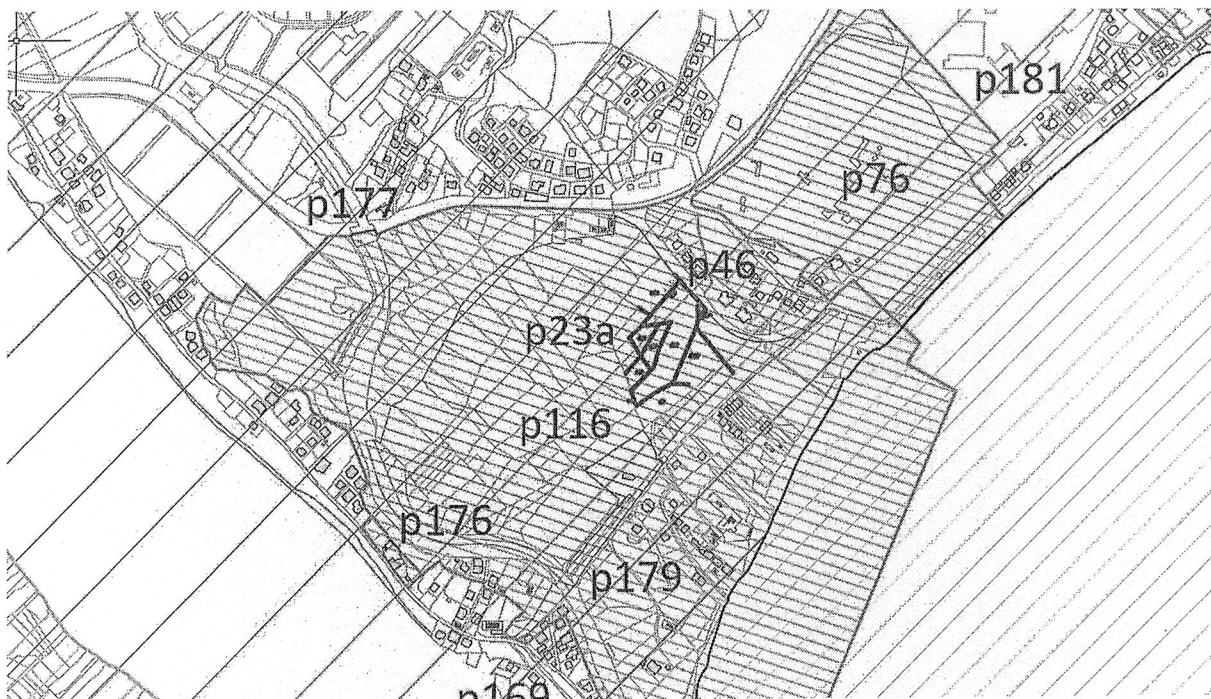
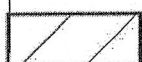
-  Zona arheološkog lokaliteta
-  Pećine / evidentirana dobra
-  Pećine / evidentirana dobra
-  Trasa srednjovekovnog puta / rekognoscirana
-  Trasa srednjovekovnog puta / pretpostavljene alternativne trase
-  Trasa privrednog puta Herceg Novi - Mojdež



Za evidenciju arheoloških lokaliteta na području Herceg Novog korišćeni su podaci iz dokumentacije Uprave za zaštitu kulturnih dobara (Cetinje) i objavljeni tekstovi arheologa Ilije Pušića, Đorđa i Radmile Čepin, Viktora Varge.

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |   |                         |                        |                           |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---|-------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>OBRADIVAČ:</b><br><br><b>ĐOKIĆ GROUP DOO</b>                                           | <b>NARUČILAC:</b><br><br><b>OPŠTINA HERCEG NOVI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |   |                         |                        |                           |                         |
| <b>Obradivač studije:</b><br>Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator                  | <b>STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |   |                         |                        |                           |                         |
| <b>Prilog:</b><br><b>IDENTIFIKACIJA ARHEOLOŠKIH ZAŠTIĆENIH I EVIDENTIRANIH LOKALITETA</b> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="699 1731 957 1765"><b>Faza:</b></td><td data-bbox="957 1731 1240 1765">-</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1765 957 1798"><b>Odluka o izradi:</b></td><td data-bbox="957 1765 1240 1798"><b>Datum:</b> maj 2018</td></tr> <tr> <td data-bbox="699 1798 957 1836"><b>Razmjera:</b> 1:25 000</td><td data-bbox="957 1798 1240 1836"><b>Broj priloza:</b> 07</td></tr> </table> | <b>Faza:</b> | - | <b>Odluka o izradi:</b> | <b>Datum:</b> maj 2018 | <b>Razmjera:</b> 1:25 000 | <b>Broj priloza:</b> 07 |
| <b>Faza:</b>                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |   |                         |                        |                           |                         |
| <b>Odluka o izradi:</b>                                                                   | <b>Datum:</b> maj 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |   |                         |                        |                           |                         |
| <b>Razmjera:</b> 1:25 000                                                                 | <b>Broj priloza:</b> 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |   |                         |                        |                           |                         |





Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)



Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

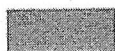


|                                                                                                                     |                                                             |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------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





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



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



|                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |   |                  |                  |           |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|------------------|------------------|-----------|------------------|
| <p>PROCESSOR:</p> <p><b>ĐOKIĆ GROUP DOO</b></p>                                                                                                  | <p>CLIENT:</p> <p><b>MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |   |                  |                  |           |                  |
| <p>Author:</p> <p>Srdan Marlović, architect, architect-conservator</p>                                                                           | <p><b>STUDY OF THE CULTURAL PROPERTIES PROTECTION IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVI</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |   |                  |                  |           |                  |
| <p>Contribution / process phase:</p> <p><b>DEVELOPMENTAL PREASSURES IN THE CONTEXT OF CULTUAR PROPERTIES IN MUNICIPALITY OF HERCEG NOVOG</b></p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="762 1406 1070 1442">Faza:</td> <td data-bbox="1070 1406 1388 1442">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1442 1070 1478">Odluka o izradi:</td> <td data-bbox="1070 1442 1388 1478">Datum: mart 2018</td> </tr> <tr> <td data-bbox="762 1478 1070 1534">Razmjera:</td> <td data-bbox="1070 1478 1388 1534">Broj priloga: 10</td> </tr> </table> | Faza: | - | Odluka o izradi: | Datum: mart 2018 | Razmjera: | Broj priloga: 10 |
| Faza:                                                                                                                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |   |                  |                  |           |                  |
| Odluka o izradi:                                                                                                                                 | Datum: mart 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |   |                  |                  |           |                  |
| Razmjera:                                                                                                                                        | Broj priloga: 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |   |                  |                  |           |                  |

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 917-109-707/2026/1

Datum: 26.05.2026.



Katastarska opština: SUTORINA

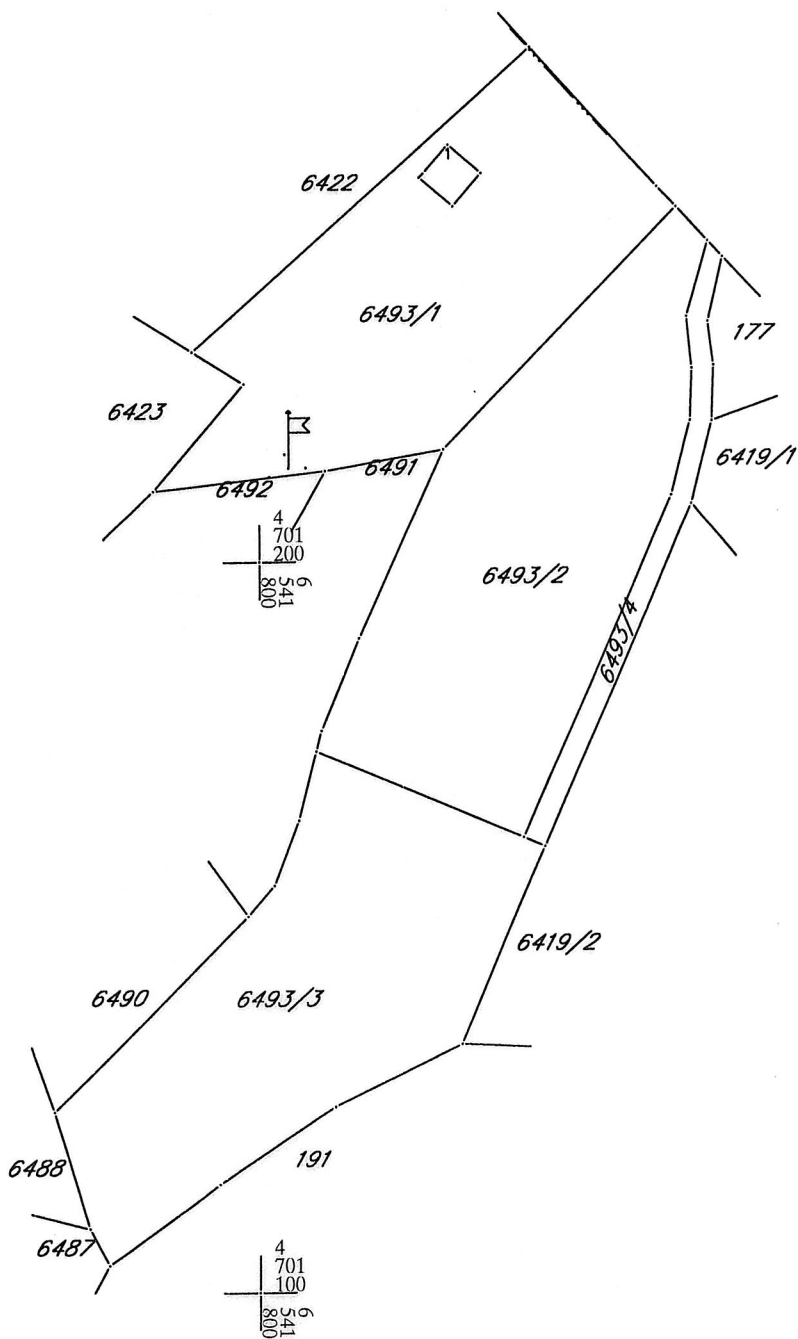
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcele: 6493/1, 6493/2, 6493/3, 6493/4

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*





Podgorica, 26.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-1527/8 od 19.03.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/26-15719/1 dana, 23.03.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 6493/1, 6493/2 i 6493/3 K.O. Sutorina, u okviru Generalne urbanističke razrade Igalo, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, opština Herceg Novi, po podnosiocu zahtjeva Pavlović Pavla iz Herceg Novog.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

- U dostavljenom NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, nisu definisane mjere zaštite od požara i eksplozija, shodno čemu smatramo da je neophodno definisati sljedeće:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko se u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar ....") Opasnih materija (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i drugim medijima (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i dr.), izraditi - Glavni projekat - Elaborat zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova) - Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ", br. 27/71), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i (ostalim tehničkim propisima - standardima koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu ukoliko je potrebno obraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastojanja sa mjerama zaštite od požara., kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

**NAPOMENA:** Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoo za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bešović

Adresa: Jovana Tomaševića bb,

81000 Podgorica, Crna Gora

Tel: +382 20 481-801

[www.gov.me/mup](http://www.gov.me/mup)



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

ViK Broj:02-1167/26

Datum: 04.05.2026.g.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

| Org. jed. | JED KES ZIB | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
|-----------|-------------|------------|--------|------------|
| 04-332/26 |             | 1527/8     |        |            |

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,  
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica  
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PAVLE PAVLOVIĆ**

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

Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1167/26 od 24.03.2026.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine dijelovi katastarskih parcela sa brojevima 6493/1, 6493/2, 6493/3, sve k.o. Sutorina, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 04-332/26-1527/3 od 19.03.2026.god., konstatuje se:

- ✧ U skladu sa hidrauličkim proračunom za planiranu izgradnju objekata predvidjeti vodovodni PEHD priključak sa DCI cjevovoda DN 100 mm;
- ✧ Na mjestu priključenja predvidjeti priključno okno, sa potrebnim fazonskim komadima i ugrađenim liveno-željeznim poklopcem za teški saobraćaj;
- ✧ Priključnu PEHD cijev polagati u skladu sa važećim tehničkim standardima i propisima;
- ✧ Na početku parcele za svaki pojedinačni objekat predvidjeti vodomjerno okno ili zidnu nišu sa ugrađenim livenim poklopcem, u kojem će se smjestiti horizontalni vodomjeri: centralni vodomjer min DN 25 mm (INSA i sl.) i vodomjeri DN 20 mm (INSA i sl.) za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno;
- ✧ Ukoliko se planira hidrantska mreža za svaki pojedinačni objekat predvidjeti poseban vodomjer min DN 50 mm (INSA i sl.);
- ✧ Kanalizaciju cjelokupnog objekta riješiti priključenjem na gradsku kanalizacionu mrežu, kao cijevni materijal koristiti PVC cijevi SN4 za uličnu kanalizaciju PVC DN 200 mm;
- ✧ Polaganje cjevovoda izvesti u skladu sa tehničkim standardima i propisima, sa padom u granicama u zavisnosti od prečnika cjevovoda i konfiguracije terena;
- ✧ U prilogu Vam dostavljamo situaciju terena, sa orjentaciono ucrtanim mjestima priključenja na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Napomena:

Preko predmetnih parcela položen je cjevovod ST DN 350 mm. U skladu sa opštinskim propisima uspostavlja se zaštitna zona oko cjevovoda, na način da se ne dozvoljava nikakva gradnja 2,00 m lijevo i desno od osovine cjevovoda (član 43, službeni list-opštinski propisi broj 018/16). Prilikom pribavljanja vodovodne saglasnosti neophodno je u sklopu projektne dokumentacije dostaviti geodetski snimak postojećeg cjevovoda ST DN 350 mm i naznačiti njegovu udaljenost od objekta. Investitor je dužan da pribavi saglasnost prolaska komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine.

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke  
i projektovanje

Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac

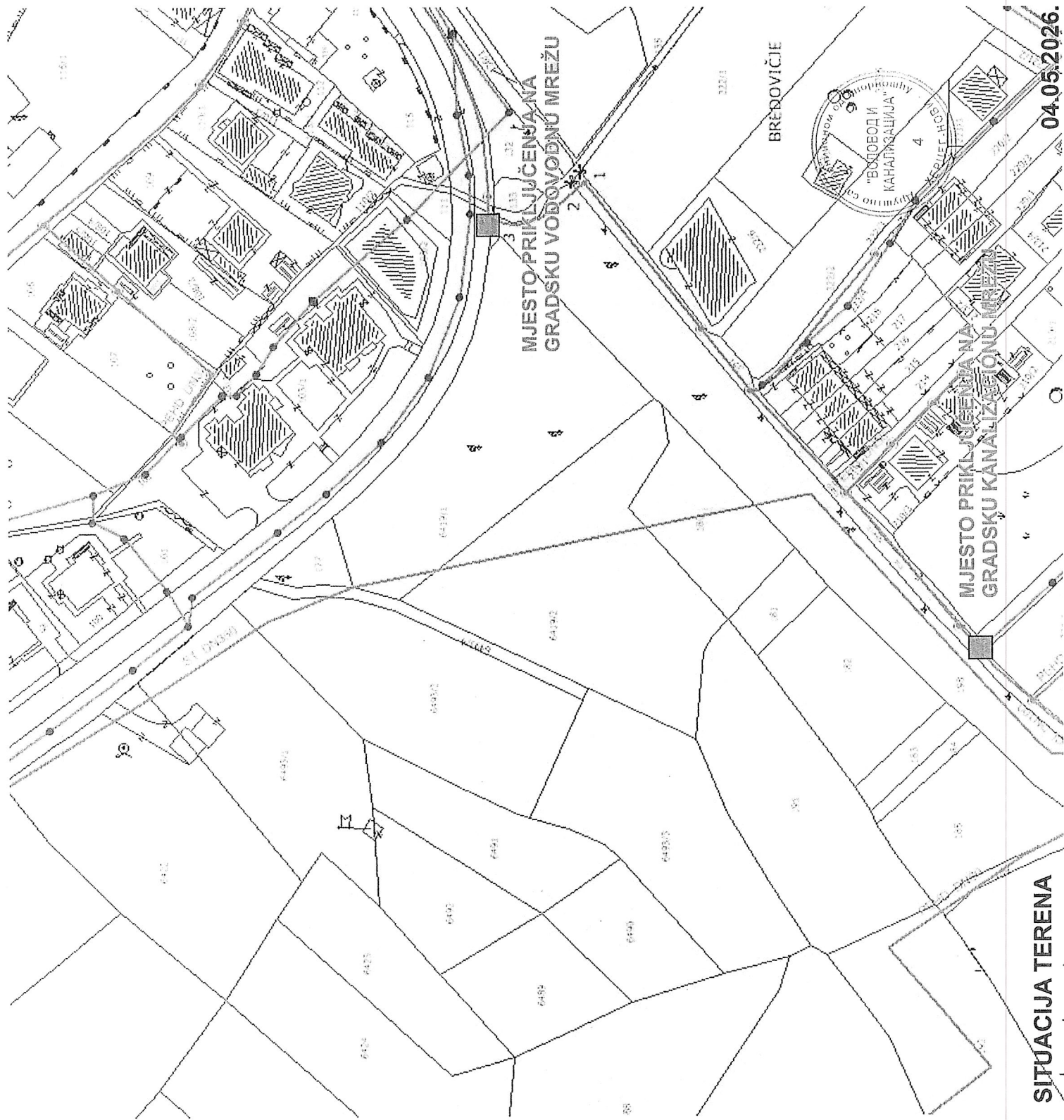
Goran Simović

VD Izvršni direktor

Zoran Bijelić







SITUACIJA TERENA

04.05.2026.



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-106 / 26

За: Министарство просторног планирања,  
urbanizma i državne imovine  
Podgorica

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|                         |           |          |            |
|-------------------------|-----------|----------|------------|
| Primljeno: 21. 04. 2026 |           |          |            |
| Org. jed.               | 52. 45. 2 | 331 broj | Vrijednost |
| 04-332/26-1527/2        |           |          |            |

9.4. 2026.

Sekretariјat за komunalne djelatnosti, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u postupku izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova, a u okviru procedure izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na kat.parc. 6493/1, 6493/2, 6493/3 K.O. Sutorina, u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi GUR Igalo („Sl.list CG“ br. 76/25), na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25) 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), člana 15 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), člana 8 stav 10 i člana 49 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list RCG-opštinski propisi“ br. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), izdaje

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini kat.parc. 6493/1, 6493/2, 6493/3 K.O. Sutorina u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi GUR Igalo („Sl. list CG – opštinski propisi“ 76/25)

#### 1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

##### 1.1. Postojeće stanje

Okosnicu saobraćaja lokaliteta kome pripada kat.parc. 6493/1, 6493/2, 6493/3 K.O. Sutorina, čini Dubrovačka ulica (u nastavku je Ulica Sava Ilića) koja se priključuje na magistralni put M1 Herceg Novi -Kotor, dionica kroz Igalo. Predmetna lokacija ima obezbjedjen direktan kolski prilaz preko Dubrovačke ulice.

##### 1.2. Planirano stanje

Lokacija koju čini kat.parc. 6493/1, 6493/2, 6493/3 K.O. Sutorina u zahvatu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Herceg Novi GUR Igalo („Sl. list CG – opštinski propisi“ 76/25), planirana je za izgradnju objekta mješovite namjene – MN.



Glavni kolski prilaz lokaciji planiran je sa glavne gradske ulice čija se trasa približno podudara sa sadašnjom trasom Dubrovačke ulice .

- **Pravila regulacije**

-Medjusobna udaljenost građevinske linije objekata (GL) i regulacione linije (RL) planirane i postojeće saobraćajnice , iznosi:

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

- **min. 9 m od osovine saobraćajnice.**

**Pravila nivelacije**

-Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjedjenje efikasnog odvođenja atmosferskih voda. **Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele:**

Parkiranje rješavati u okviru urbanističke parcele.

- **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) 18 PM                                                   |
| Restorani, kafići | (na 1000 m2 BRGP) 170 PM                                                  |
| Poslovanje        | (na 1000 m2 BRGP) 32 PM                                                   |
| Hoteli            | (na 1000 m2 BRGP) 20 PM                                                   |
| Trgovina          | (na 1000 m2 BRGP) 65PM                                                    |
| Proizvodnja       | (na 1000 m2 BRGP) 20 PM                                                   |
| Fakulteti         | (na 1000 m2 BRGP) 30 PM                                                   |
| ostali sadržaji   | prema važećim CG normativima, a ukoliko<br>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").

Broj: 30-20-05-1457/1  
Od: 31.03.2026. godine

|                   |           |        |          |
|-------------------|-----------|--------|----------|
| Org. jed.         | Red. broj | Prilog | Vrij. su |
| 04-332/26-1527/14 |           |        |          |

Obrazac broj 2

## 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), Ovlašćenja broj 10-10—12-19/4 od 06.02.2026.godine, u postupku rješavanja po zahtjevu (br. 04-332/26-1527/7) za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije br. 30-20-05-1457 od 30.03.2026.g., podniet od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora Pavlović Pavla, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

### TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

Ivicom parcela 6493/1, 6493/2 i 6493/4, prema saobraćajnici prolaze postojeća dva visokonaponska i jedan primarni niskonaponski kabal preko kojih se napajaju susjedni objekti. Isti ne bi smjeli biti ugroženi izgradnjom predviđenih objekata. Od trase postojećih 10 kV i nn kablovskih vodova lijevo i desno po 0,5 m je koridor elektroenergetskih instalacija.

Prije izrade projekta investitor je obavezan zatražiti katastar instalacija.

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

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

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

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

**Napomena:** kako niste dostavili sve potrebne podatke (Elaborat o potrebama u snazi i energiji i broj i lokaciju mjernih mjesta) neophodne za izdavanje detaljnijih tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije novog objekata u ovoj fazi nije moguće precizirati tačku priključenja na elektrodistributivnu mrežu.

U postupku priključenja predmetnog objekata na elektrodistributivnu mrežu, koji se sprovodi u skladu sa odredbama Zakona o energetici (Sl.list CG 028/25), a nakon izrade projektne dokumentacije, nadležna služba CEDIS-a definisaće precizne Tehničke uslove za priključenje (mjesto priključenja, mjesto i način mjerenja)

Prilog: Skica terena

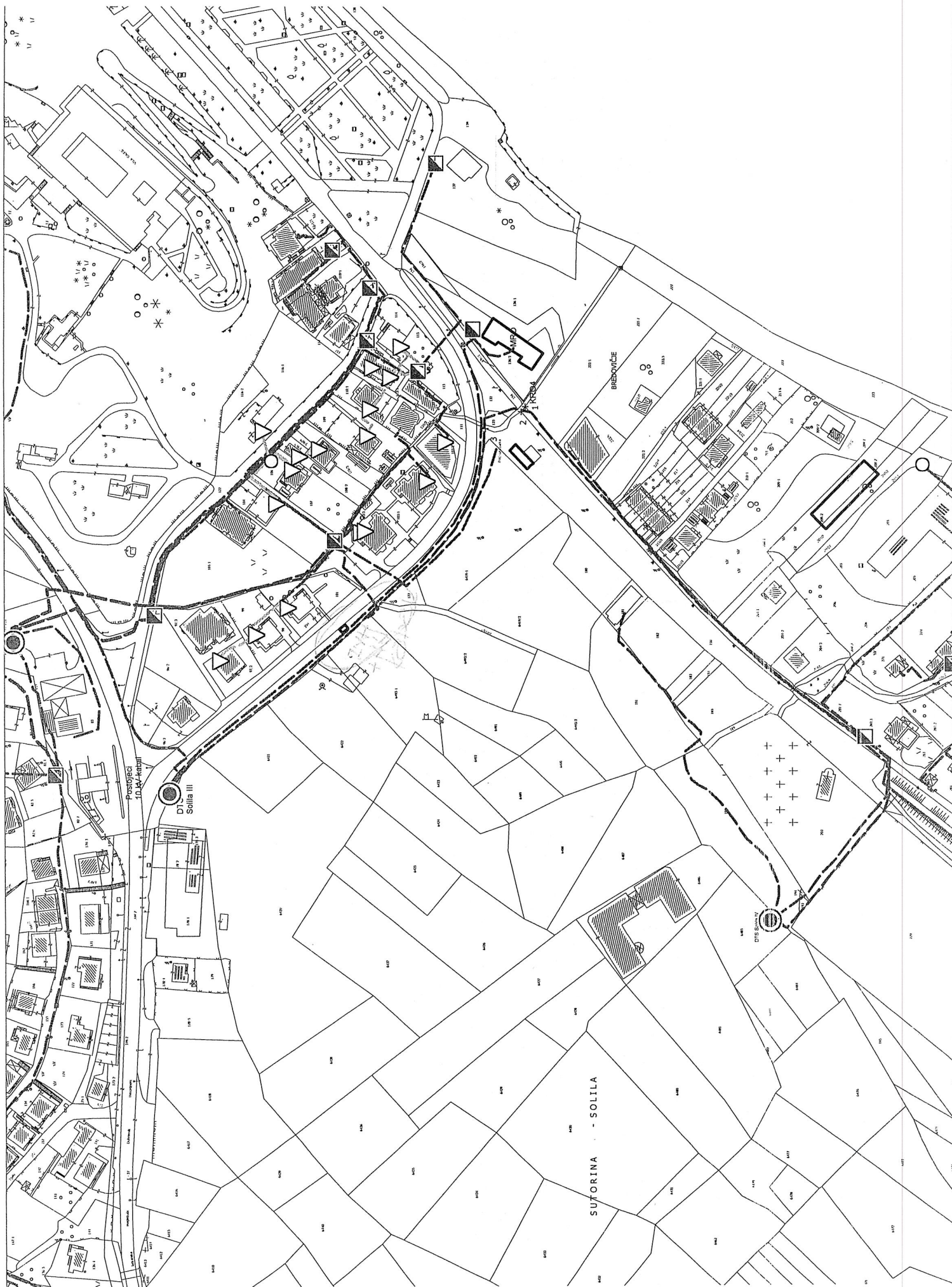


Dostaviti:

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









Broj: 03-D-907/2

| 01.04.2026 |                 |                  |        |            |
|------------|-----------------|------------------|--------|------------|
| Red.       | Jed. klas. znak | Redni broj       | Prilog | Vrijednost |
|            |                 | 04-332/26-1527/3 |        |            |

Podgorica, 31.03.2026. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-907/1 od 24.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-1527/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 6493/1, 6493/2, 6493/3 i 6493/4 sve KO Topla, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Pavlu Pavloviću, obavještavamo Vas sljedeće:

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

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definišu svi planirani sadržaji, njihovi kapaciteti i ukupne korisne površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

**Za direktora**

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Načelnik



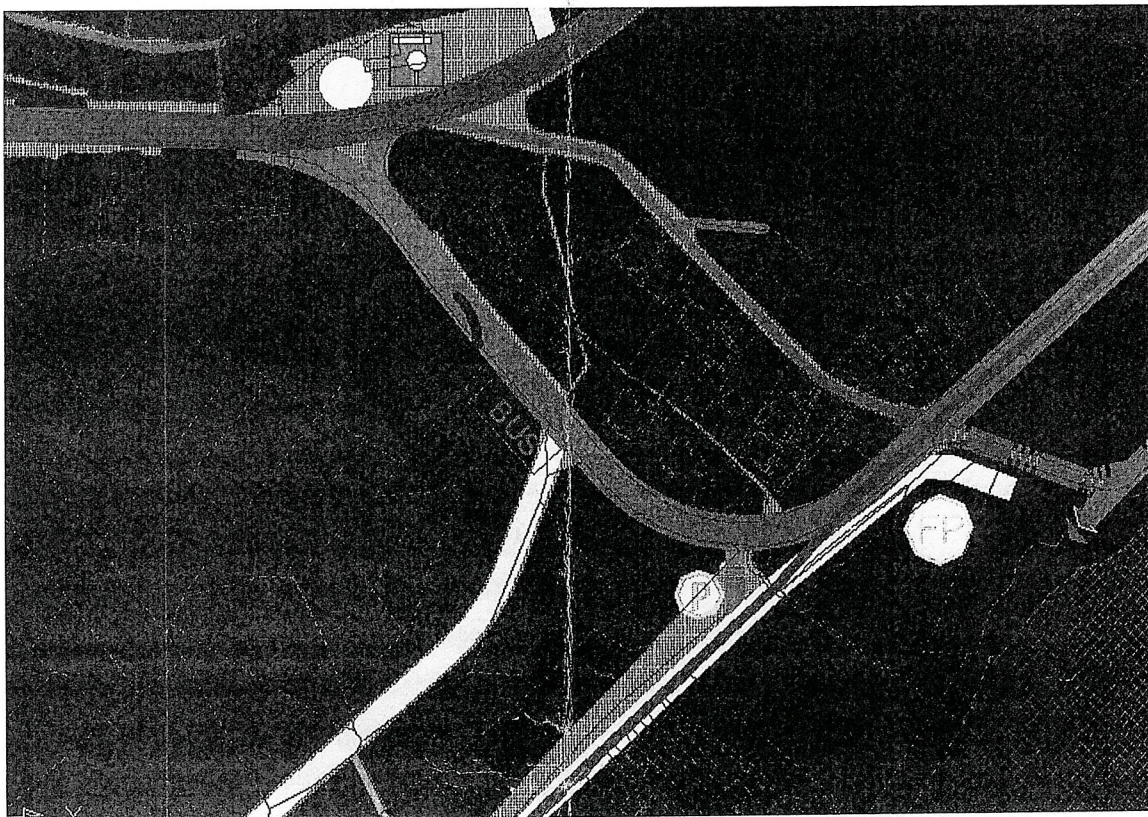
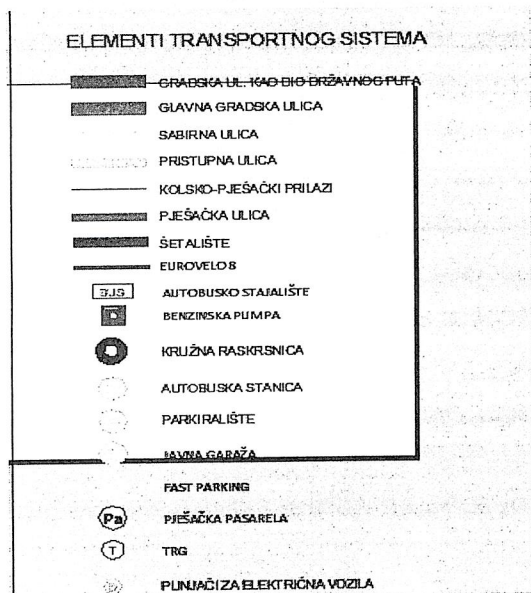
AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE**

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



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



skica 1- saobraćajno rješenje, prilog iz Plana

DOSTAVITI:

UKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ I

SEKRETAR

- naslovu,
- u dosije,
- Arhivi

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.građ.

*Tatjana Vuković*



Vasilije Seferović dipl. ecc.

*Vasilije Seferović*





Црна Гора  
Општина Херцег Нови  
Секретаријат за екологију и енергетску ефикасност

Трг маршала Тита 2  
85340 Херцег Нови, Црна Гора  
Т.: +382 31 321 052  
Ф.: +382 31 323 517  
www.hercegnovi.me

Број: 02-19-319-UPI-25/26

01.04.2026.

За: МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, УРБАНИЗМА  
И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ  
ул. IV Пролетерске бригаде бр.19  
Подгорица

Писарница Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

|                    |                 |            |        |            |
|--------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Примљено:          | 01. 04. 2026    |            |        |            |
| Org. jed.          | jeo. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 04-332/26 - 1527/5 |                 |            |        |            |

Вежа: допис, ваš бр. 04-332/26-1527/9, од 19.03.2026.

Предмет: Мишљење

Дана 24.03.2026.god., примљен је ваš заhtјев за достављање мишљења на достављени нацрт урбанистичко - техничких услова и издавање водних услова за израду техничке документације за грађење објекта мјешовите намјене на локацији коју чине дјелови катастарских парцела број: 6493/1, 6493/2 и 6493/3 КО Суторина у захвату Просторно - урбанистичког плана Општине Херцег Нови, измјене и допуне („Sl.list Crne Gore“ бр. 76/25), инвеститора Павловић Павла из Херцег Новог, те вас обавјештавамо да имамо примједбе на достављени нацрт ут услова:

1. У достављеном нацрту УТ услова на страни 13., тачка 17.2. Услови прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру наводи се: „Према условима надлежног органа“.
- Став Секретаријата за екологију и енергетску ефикасност је да Урбанистичка парцела за изградњу објекта мјешовите намјене мора бити у потпуности инфраструктурно опремљена, у складу са планским смјерницама, и не треба дозволити било каква алтернативна рјешења за снабдијевање објекта водом или одвођење канализационе воде (у функцији заштите животне средине).
- УКОЛИКО ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ ТО ДОЗВОЛЈАВА и уколико нема могућности за прикључење објекта на градску канализациону мрежу, по пројектантско водоводним и канализационим условима надлежног ДОО „Водовод и канализација“ Херцег Нови, у достављеном нацрту УТ услова под тачком 17.2. Услови прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру, треба додати: „Техничка документација треба да садржи Рјешење о утврђивању водних услова за алтернативно одвођење одвођење отпадне воде путем септичке јаме или других објеката и система за прикупљање, преčiшћавање, одвођење и испуштање отпадних вода, издато од Секретаријата за екологију и енергетску ефикасност Општине Херцег Нови ( по посебном заhtјеву власника парцеле), а све у складу са чланом 115. став 1 тачка 28 Закона о водима ( „Sl.list RCG“, бр.27/07 и „Sl.list CG“, бр. 73/10,.....,84/24)“.

Напомена:

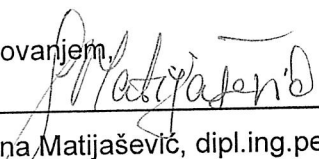
Водни акти (услови, сагласности, дозволе) се, у форми рјешења, у посебном управном поступку издају инвеститору, за објекта и радове из члана 115 Закона о водима.

Уколико се у склопу изградње објекта мјешовите намјене, планира извођење објеката или радова из 115. Закона о водима „Sl.list RCG“, бр.27/07 и „Sl.list CG“, бр. 73/10,.....,84/24), за које је обавезно прибављање водних услова, потребно је да Инвеститор поднесе заhtјев надлежном органу, у коме ће недвосмислено навести за које објекте и радове тражи издаване водних услова) и да уз заhtјев приложи документацију коју предвиђа Правилник о садржају заhtјева и документације за издавање водних услова, начину и условима за обавезно оглашавање у поступку утврђивања водних услова и садржају водних аката („Sl.list CG“, бр. 7/28 и 14/16) и то:



1. Osnovne podatke o lokaciji objekta (kopija katastarskog plana, vlasništvo, eventualna pripadnost vodnom dobru)
2. Osnovne podatke o objektu (namjena, kapacitet, opis tehnološkog procesa ili procesa izvođenja radova, po potrebi položaj u odnosu na infrastrukturne objekte, **prethodne studije, ili idejna rešenja** kako bi se utvrdio uticaj na vodni režim) i podatke o načinu snabdjevanja vodom, obezbjeđenju vode za tehnološke potrebe i sakupljanju, odvođenju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda, kao i podatke o recipijentu.
3. Aktivnu legitimaciju za učešće u postupku (Uvidom u elektronsku bazu podataka Uprave za nekretnine CG utvrđeno je da Pavlović Pavle nije nosilac prava svojine navedenih kat. parcela br. 6493/1, 6493/2 i 6493/3 KO Sutorina, a shodno Zakonu o vodama, vodni uslovi utvrđuju investitoru, a investitor mora da bude vlasnik parcele ili da ima aktivnu legitimaciju za učešće u postupku).

S poštovanjem,

  
Svetlana Matijašević, dipl.ing.pejzažne arhite. i hort.

Koordinator Sektora za ekologiju

T.:+38231321052lokal517

E.: [eko\\_saglasnost@hercegnovi.me](mailto:eko_saglasnost@hercegnovi.me)

VD SEKRETARA

Miloš Knežević



Dostavljeno:

- Naslovu,
- U dosije,
- Arhivi.



Br: UP/I-05-442/2026-4

Datum: 17.09.2026 godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|                         |                |            |         |            |
|-------------------------|----------------|------------|---------|------------|
| Primijeno: 27. 09. 2026 |                |            |         |            |
| Org. jed.               | Jed. za izradu | Radni broj | Pr. br. | Vrijednost |
| 09-332/26- 1527/12      |                |            |         |            |

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 04-332/26-1527/5 od 19.03.2026. godine, dostavljenog 25.03.2026. godine i zavedenog pod brojem UP-05-442/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene, u zahvatu Izmjena i dopuna PUPa Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), GUR Igalo ("Sl.list CG-opštinski propisi" broj 52/18 i 04/19), na UP koja odgovara kat. par. broj 6493/1, 6493/2, 6493/3 i 6493/4 KO Sutorina, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN., shodno Smjernicama za primjenu plana izdatim od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine juna 2025 godine, (tekstualni dio, knjiga 4, dio 9.9), saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), članu 26 dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), donosi:

### RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene, na kat. par. broj 6493/1, 6493/2, 6493/3 i 6493/4 KO Sutorina u zahvatu ID PUP OHN-GUR Igalo**

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti još uvijek očuvanog prirodnog pejzaža. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Novu gradnju planirati kroz postavljanje više objekata (4 objekta) maksimalne spratnosti, šest vidljivih etaža (P+5), u skladu sa već izgrađenim objektima savremene gradnje većih gabarita u okruženju predmetne lokacije. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa nasljeđenim volumenom okolnih objekata, okolnim prostorom, prirodnim ambijentom, oblikom parcele i blizinom saobraćajnice;
3. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbjediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekta sa okolinom, odnosno objekat

Stranica 1 od 5



uklopiti u prirodni i kulturni pejzaž i okolni ambijent postojećih objekata. S obzirom da šira lokacija nije urbanistički razrađena posebnu pažnju posvetiti organizaciji prostora;

4. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja. Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva).
5. Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova. Objekte završiti ravnim ili dvovodnim krovom pokrivenim kanalicom ili crijepom;
6. Kroz uređenje terena posebnu pažnju posvetiti kolskim i pješačkim pristupima do objekata i poslovnih prostora, kao i zajedničkim zelenim površinama. Poželjna je upotreba kamena kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta ili savremenih materijala visokog kvaliteta, kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionalnih rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije;
7. Za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površinama predmetne lokacije predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja.
8. Obzirom da se predmetna lokacija nalazi u zoni arheološkog lokaliteta, evidentirano dobro-Lokalitet Ribarska (potencijalni antički i srednjevjekovni lokalitet), kod izvođenja zemljanih radova obezbijediti prisustvo arheološkog nadzora. U slučaju nailaska na tragove arheološkog karaktera, predvidjeti postupanje u skladu sa članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara;

## II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 04-332/26-1527/5 od 19.03.2026. godine, dostavljenog 25.03.2026. godine i zavedenog pod brojem UP-05-442/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene, u zahvatu Izmjena i dopuna PUPa Opštine Herceg Novi, GUR Igalo, na UP koja odgovara kat. par. broj 6493/1, 6493/2, 6493/3 i 6493/4 KO Sutorina, te shodno odredbama iz ID PUPa OHN,. Uprava je sprovela ispitni

postupak i o rezultatima ispitnog postupka obavjestila stranke. Stranka se nije izjasnila. Nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje se sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u krajnjem istočnom dijelu KO Sutorina na granici sa KO Topla, između magistralne saobraćajnice i mora, odnosno na cca 220 m zapadno od mora i cca 130 m istočno od magistrale;
- Lokacija je u okviru planske jedinice „01-2“ naziva „Solila“, u zahvatu ID Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi - GUR Igalo. Prema Smjernicama za sprovođenje ID PUPa OHN definisano je da se direktno primjenjuju odredbe iz GURa;
- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu ID PUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), odnosno u zoni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima 23a-Solila Sv.Stefana (Srednjevjekovna Solana kralja Tvrtka I, potencijalni antički i srednjevjekovni lokalitet-Igalo)
  - prilog br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“.
  - U prilogu br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u području kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža, kao i u zoni planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPPNOP i nacrtu PUP OHN). U neposrednoj blizini opisanog prostora nalazi se par objekata savremene gradnje, crkva Sv.Preobraženja Hristovog sa grobljem, fudbalsko igralište;
  - prilog br.6 – „Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža-zatečeno stanje“ lokacija je u očuvanom prirodnom pejzažu;
- Prema odredbama iz tekstualnog dijela Studije zaštite kulturnih dobara imaju se primijeniti opšte i posebne preporuke. Od Posebnih preporuka primijeniti:

U Posebnim preporukama XI – PRIRODNI PEJZAŽ (v. mapa 6) između ostalog navodi se: *“Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.) Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže interes prethodno provjere kroz studiju vizuelnog uticaja i HIA studiju, shodno Opštim preporukama navedenim pod 7.1., te da se nova gradnja izbjegava na vizuelno eksponiranim lokacijama (vrhovi brda, strme padine, litice) koje ugrožavaju percepciju očuvanog prirodnog konteksta, njegovog prirodnog kolorita, prepoznatljivih kontura, oblika, formi i silueta. Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).”*

**-PREPORUKE XIX - KONCEPTI, OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA ZA PODRUČJA NOVE GRADNJE (URBANA ZONA) - (Igalo, Topla, Srbina, Savina, Zelenika, Bijela)**

*“Ukoliko se novi rizort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetne važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrednosti prirodnog i kulturnog pejzaža neposrednog konteksta, posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova - pinije koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.*

*Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.*



*Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zasnivaju na savremenom pristupu.*

*Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.*

*Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju široke vizure na okruženje duž cijele godine.*

*Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta."*

- Nacrtom urbanističko – tehničkih uslova, od kat.par. 6493/1, 6493/2, 6493/3 i 6493/4 KO Sutorina formirana je urbanistička parcela površine 4.115 m<sup>2</sup>, u zoni mješovite namjene sa max urb. parametrima Iz-0,6 i Li-2,5 - **BRGP 10.287 m<sup>2</sup>**, spratnosti do **osam nadzemnih etaža**;

Kako bi se u što većoj mjeri primjenile preporuke iz Studije zaštite kulturnih dobara i izbjeglo vizuelno narušavanje prostora, potrebno je korigovati izdate Urbanističko tehničke uslove, naročito u pogledu spratnosti. Novi objekti trebaju biti u skladu sa već izgrađenim objektima savremene gradnje većih gabarita u okruženju predmetne lokacije.

Shodno Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izrađenog od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, jun 2025. godine, Knjiga 4 - Smjernice za primjenu, poglavlje 9.9 Uputstvo za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova, uvodni dio glasi: *Ovo uputstvo je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. **Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.** Tertorije kulturnih dobara određene su grafički.*

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

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran *Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru* (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kao i shodno članu 26 dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), kojim je propisano da do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite u skladu sa članom 26b ovog zakona, u zaštićenoj okolini Područja Kotora, urbanističko-tehnički uslovi i građevinske dozvole izdaju se samo u skladu sa rješenjem Uprave kojim se utvrđuje da su projektna dokumentacija, urbanistički parametri i namjena u skladu sa studijama zaštite koje su dio važećih planskih dokumenata, kao i sa važećim mjerama i režimima zaštite kulturnih dobara,

odnosno donesenom pojedinačnom procjenom uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena).

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.



Dr Petra Zdravković  
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta