



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбаизма и државне имовине



Број:04-332/26-1879/9

Подгорица, 04.09.2026. године

Елвис Лекић

ПОДГОРИЦА
Ул. Краља Николе, бр.76

Достављају се урбанистичко-технички услови број: 04-332/26-1879/9 од 04.09.2026. године за грађење новог објекта/објеката на локацији коју чине катастарске парцеле КП 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 и 2861/2, КО Бијела, а у захвату Просторно – урбанистичког плана Општине Херцег Нови („Сл.лист ЦГ“, бр.076/25).

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Достављено:

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

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка;

Верификовала;

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Одобрила:

Маја Мрдак, начелница

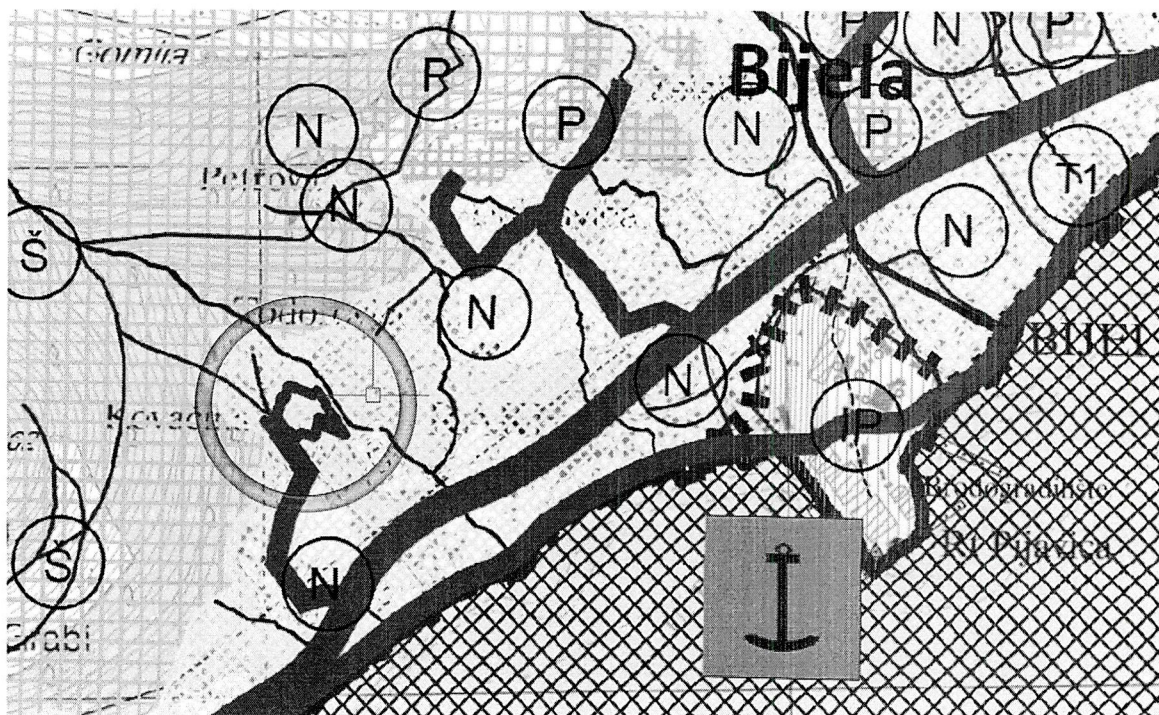
Дирекције за припрему урбанистичко техничких услова
за геопортал и издвајање урбанистичко техничких услова

Обрадио:

Игор Вујачић

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

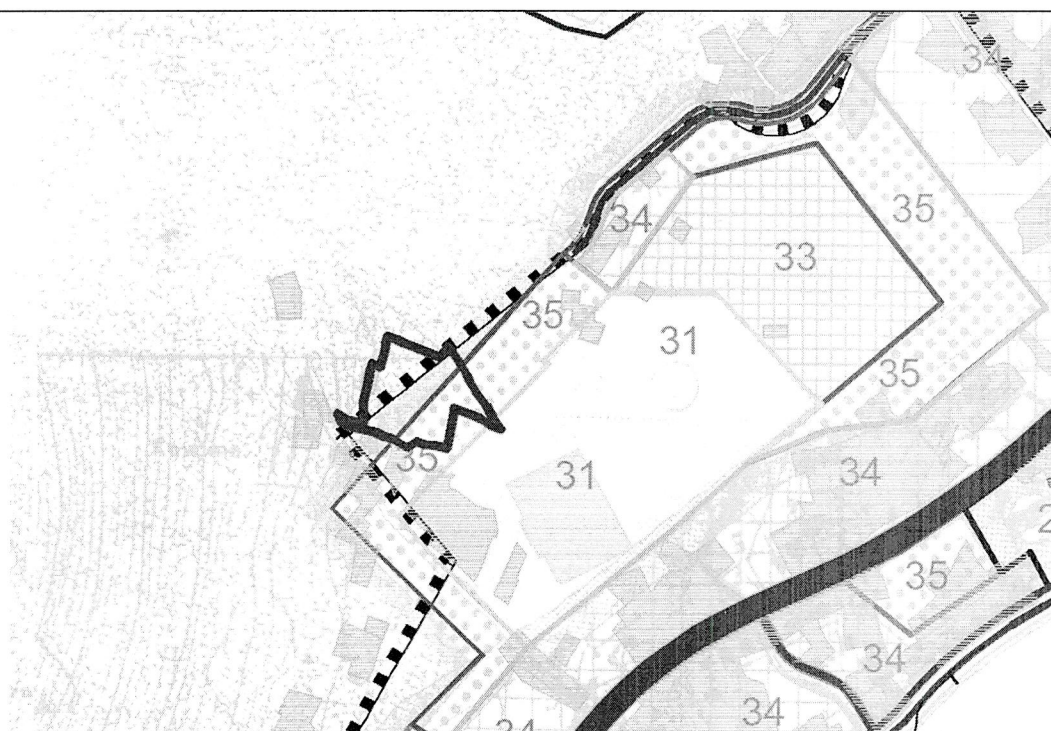
1.	Broj:04-332/26-1879/9 Podgorica, 04.09.2026.godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25, 28/25, 49/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske parcele: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela, mješovite namjene u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl.list CG“, br. 076/25)		
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Elvis Lekić	
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: Uvidom u list nepokretnosti 1508 – prepis, područna jedinica Herceg Novi, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 2838 KO Bijela, način korišćenja: pomoćna zgrada, broj zgrade 1, površine pod objektom 29 m2; spratnost prizemlje (P) i dvorište, površine 107m2; - katastarska parcela 2843/1 KO Bijela, načina korišćenja: šume 2.klase, površine: 1722m2; - katastarska parcela: 2844/1 KO Bijela, načina korišćenja: livada 3.klase, površine: 844m2; - katastarska parcela: 2845 KO Bijela, načina korišćenja: livada 3.klase, površine: 211m2; - katastarska parcela 2846/1 KO Bijela, način korišćenja: porodična stambena zgrada, broj zgrade 1, površine pod objektom 79 m2; spratnost prizemlje (P) i dvorište, površine 230m2; - katastarska parcela: 2846/2 KO Bijela, načina korišćenja: voćnjak 3.klase, površine: 958m2; - katastarska parcela: 2847/2 KO Bijela, načina korišćenja: voćnjak 3.klase, površine: 2744m2; - katastarska parcela: 2849 KO Bijela, načina korišćenja: šume 2. klase, površine: 270m2; - katastarska parcela: 2861/2 KO Bijela, načina korišćenja: voćnjak 3. klase, površine: 106m2; Lokacija je površine cca 7300 m2		



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

Ukoliko se planira rušenje/ uklanjanje postojećih objekata, neophodno je uraditi Elaborat odnosno projekat o uklanjanju objekta a u skladu sa članom 68, 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata ("Službenom listu CG", br. 19/2025, 92/2025, 160/2025 i 114/26) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 84/26 i 90/26).

7.	PLANIRANO STANJE
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije
	Kako je definisano u poglavlju 9.9 Uputstvo za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, isto je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Teritorije kulturnih dobara određene su grafički. Takođe u poglavlju 9, knjiga 2 – urbanističko – tehnički uslovi se formiraju na osnovu planskih smjernica i “slike grada”, određene prema lokalnim ambijentalnim osobinama i planskom konceptu koji je definisan PUP-om. Ovim planom predviđa se direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana. - Definisanje lokacije Utvrđuje se da li se lokacija nalazi u zahvatu nekog važećeg regulacionog plana (DUP, UP, DSL, LSL) ili GURa, kao i to da li je u urbanom, periurbanom ili ruralnom području. Uvidom u grafički prilog br.03a, „Važeća planska dokumentacija sa planskim jedinicama“, predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana (GUP-a) Bijela.  IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE: 4. Izmjene i dopune GUP-a u zoni Bijele;



SLOBODNE POVRŠINE



GRADSKO ZELENILO



SPORT I REKREACIJA

SLOBODNI PROSTORI



GRADSKO ZELENILO



SPORT I REKREACIJA

Izvod iz izmjena i dopuna za GUP Bijela

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



URBANO PODRUČJE



PERIURBANO PODRUČJE



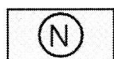
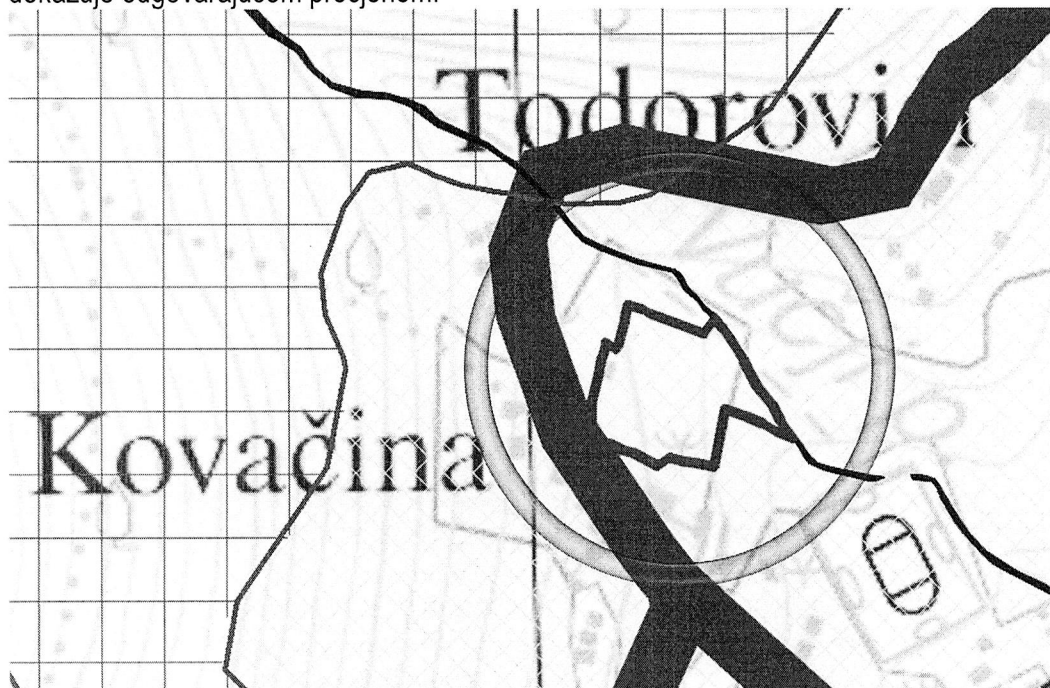
RURALNO PODRUČJE

- Namjena

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

Namjena PUP-om HN, izmjene i dopune za dio navedene lokacije je – NASELJSKE POVRŠINE

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



POVRŠINE NASELJA

Podnosilac zahtjeva se izjasnio za **mješovitu namjenu**

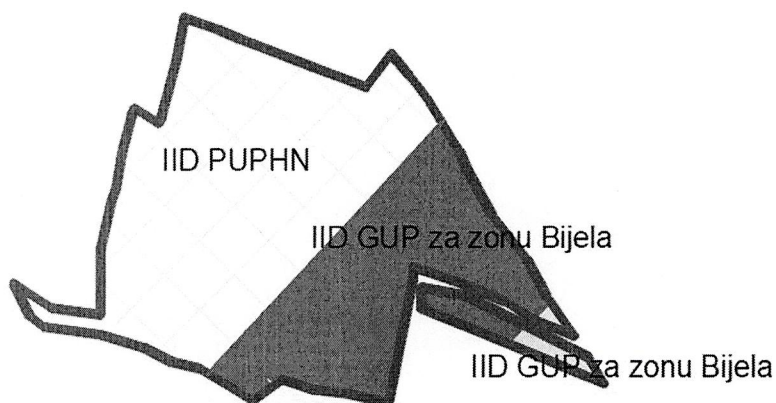
Ukupne površine prema namjenama:

površina lokacije - cca 7300m²

namjena naselje prema PUPHN - cca 4590m²

namjena gradsko zelenilo prema IID GUP-a za zonu Bijela - cca 2573 m²

namjena sport i rekreacija prema IID GUP za zonu Bijela - cca 137m²



Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za mješovite namjene

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

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

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

Tabela 9.2: Osnovni urbanistički parametri za mješovitu namjenu

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

STANOVANJE						
URBANITET	KATEGORIJE GUSTINE	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BROJ NADZEMNIH ETAŽA	MIN POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	MAX BGP OBJEKTA
RURALNI	SMG	0,8	0,5	3	300	300
PERI- URBANI	SMG	1,0	0,5	3	300	500
	SS	1,4	0,5	4	350	800
	SV	1,8	0,5	5	500	1.200
URBANI	SMG	1,2	0,5	3	250	500
	SS	2,0	0,5	5	350	1.000
	SV	2,5	0,5	7	700	2.100
	SVG	Ne planira se ovim planom, a postojeći objekti se zadržavaju bez mogućnosti daljih dogradnji				

Tabela 9.1: Osnovni urbanistički parametri za namjenu stanovanje

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

	<u>U površinama naselja, ukoliko zone mješovite namjene nisu označene, za parcele za koje postoji interesovanje za objekat mješovite namjene, primjenjuju se parametri prema urbanitetu područja. Navedeni parametri se odnose na objekte mješovite namjene, svejedno da li se nalaze u zonama mješovite namjene ili stanovanja (u zahvatima GURova) ili u područjima naselja (u zahvatu PUPa).</u> Nije moguće graditi na lokacijama koje imaju <u>nagib terena veći od 30°</u>. Prije pribavljanja UTU neophodno je dostaviti geodetski premjer kao dokaz o nagibu terena. Pri projektovanju objekata turističke namjene pridržavati se pravila definisana Zakonom o turizmu ("Sl. list CG", br. 2/2018, 13/2018, 25/2019, 67/2019 - dr. zakon i 76/2020) i Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18).
7.2	Pravila parcelacije
	U skladu sa poglavljem 9.4.1. OPŠTA URBANISTIČKA I ARHITEKTONSKA PRAVILA ZA PROSTORNU ORGANIZACIJU , UREĐENJE I GRAĐENJE NASELJA definisano je sljedeće: “Za potrebe sprovođenja ovog planskog dokumenta, izmijenjena su Opšta urbanistička pravila za prostornu organizaciju, uređenje i građenje naselja koja uvažavaju zakonsku regulativu i specifičnosti prostora Opštine Herceg Novi. Takođe, prilikom definisanja opštih i posebnih urbanističkih pravila, u cilju obezbjeđenja kvalitetnih rješenja prostorne organizacije, uređenja i građenja, kao i kontinuiteta urbanističke „misli“ na prostoru Opštine, gdje god je prepoznata svrsishodnost, uvažavana su i adekvatna pravila naslijeđenih planskih dokumenata, PPPNOPCG, odnosno, srodnih ili nadređenih dokumenata koji su u vezi sa ovim Planom. Svi pojmovi i pravila dati PRAVILNIKOM O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA ovdje se podrazumijevaju i neće se posebno navoditi. S obzirom da se ovim planom predviđa direktna primjena na cijeloj površini Opštine, u narednom dijelu odrediće se urbanističko-tehnički uslovi pri direktnom sprovođenju Plana. Ovi urbanističko-tehnički uslovi i pravila, ujedno čine i osnovu – polazište za izradu budućih detaljnih razrada ovog plana. • <u>Uslovi za formiranje urbanističke parcele</u> Urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, <u>na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi djelovi postaje/postaju urbanistička parcela</u> ukoliko: a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom, b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zaštićenim zelenim ili drugim javnim površinama, c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta, d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta; e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.

	Na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.). Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi I specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovladavajuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela, ali i u zavisnosti od značaja objekta a, što se tiče oblikovanja - od „slike grada“ formirane na osnovu postavki ovog Plana. Za neizgrađene katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta). Za katastarske parcele u zaštićenim područjima i ambijentalnim cjelinama na kojima se nalaze postojeći objekti, kao i za sve druge katastarske parcele sa postojećim objektima, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu). Ako urbanistička parcela nije formirana planovima nižeg reda ili formirana površinom jedinstvene namjene, katastarska parcela se smatra urbanističkom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Takođe imajući u vidu odredbe Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25 i 92/25), odnosno članom 41 moguće je građenje na dijelu urbanističke parcele i to kako je definisano: “Na dijelu urbanističke parcele može se graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.”
7.3	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama U poglavlju 9.4.2 definisani su uslovi i pravila građenja na urbanističkoj parceli U zavisnosti od planirane namjene, na jednoj urbanističkoj parceli se može graditi: Jedan osnovni objekat (izuzev za komplekse kao što su: turistička naselja, mješoviti rizorti, etno sela, poslovni ili stambeni kompleksi ili cjeline, kompleksi objekata socijalnog stanovanja, bolnički kompleksi i dr., koji po svojoj definiciji obuhvataju više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica, ili ako je u pitanju postojeće stanje kojim su objekti na parceli funkcionalno ili vlasnički vezani.); Više pomoćnih objekata, koji čine funkcionalnu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom. Parametri objekta Indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i maksimalna BRGP zavise od namjene objekta i urbaniteta lokacije. Ako se na urbanističkoj parceli predviđa više objekata, maksimalna BRGPna parceli je srazmjerna broju objekata = broj objekata x BRGP jednog objekta. Za stambene i stambeno-poslovne objekte (mješovite namjene) parametri se utvrđuju ovim planom, dok se za ostale namjene utvrđuju funkcionalnim normativima propisanim za svaku pojedinačnu namjenu. Funkcionalni normativi dati su posebnim pravilnicima ili u stručnoj literaturi i ne treba ih navoditi u UTU, već samo uputiti projektanta na njih.

Osnovni elementi urbanističke regulacije

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

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

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

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

▪ Građevinska linija

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

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 i nadzemne**.

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 postoji objekat na gornjoj parceli, **objekat na donjoj parceli se projektuje u okviru površine građenja oivičene građevinskim linijama.**

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

	• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18) • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). • Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda <u>Kontrola i smanjenje rizika</u> <u>Zaštita od poplava</u> 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. <u>Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta</u>, nažalost, rješava se akutno. <u>Zaštita rizika od požara i eksplozija</u> obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja. Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja. Obavezna je izrada planova zaštite od požara šumskih kompleksa. Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje radi, stanuje ili boravi veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.); Na rizik od požara primarni je uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature, itd.). <u>Mjere zaštite od požara</u> U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeden saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijedena udaljenost izmedju pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijedena je voda za gašenje požara. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču,

koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zaštita od seizmičkog rizika

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

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

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

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

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

obezbijedi da odgovor objekta u uslovima dejstva snažnih zemljotresa, bude prilagođen i kompleksnom spektralnom sastavu oscilacija tla koja nastaju pri dejstvu seizmičkih sila.

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

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, duktilnost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

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

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone

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

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

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

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

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

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

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

terena, što treba biti definisano prije početka gradnje, pogotovo kod objekata velikog specifičnog opterećenja, gdje bi moglo doći do proloma nadsloja iznad karstne šupljine.

U terenima koje izgrađuju flišni sedimentni kompleksi, ako nijesu prekriveni debljim kvartarnim nevezanim i poluvezanim naslagama, i ako nemaju debelu zonu površinske degradacije, uslovi građenja su slični kao i u čvrstim karbonatnim stjenama. Ako je zona površinske degradacije stijenskog masiva prisutna, uslovi iskopa temeljnih jama mogu biti znatno otežani, pa je, u nekim slučajevima, neophodna i zaštita njihovih kosina. Kosine trajnog karaktera (usjeci saobraćajnica i sl.) moraju se rješavati, svaki slučaj za sebe.

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

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

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

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

Mjere zaštite na radu

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

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

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

Zaštita od plimnog talasa

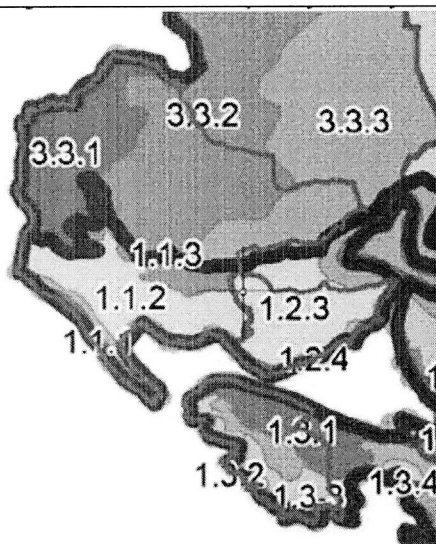
Ovaj prirodni fenomen se rijetko javlja u Bokotorskom zalivu, u intervalima od decenije i više, ali bi njegove posljedice mogle izazvati znatna oštećenja na objektima. Osim poplavlivanja prizemnih i suterenskih etaža objekata na obali, može doći do zatvaranja kanalske mreže otpadnih voda, oštećenja obalnih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

Zaštita od jakih vjetrova

Jaki vetrovi mogu da pričinu veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u

	odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Klima Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišniji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥ 0.1 mm je 128 dana. Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora, krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi. Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova. Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more". Vazduh Na području Herceg Novog nema većih zagađivača vazduha. Lokalno zagađenje potiče u najvećoj mjeri od grijanja bilo privrednih i zdravstvenih objekata, bilo domaćinstava, dok su hotelski kapaciteti zagađivači samo ukoliko rade u sezoni grijanja. Povoljna je okolnost što je broj korisnika grijanja u grejnoj sezoni najmanji, u odnosu na ukupne receptivne kapacitete područja, obuhvatajući stalno stanovništvo i turiste. Drugi i najznačajniji izvor zagađenja vazduha je saobraćaj. On je najdinamičniji u drugom dijelu godine, u ljetnjoj sezoni. Nepovoljni efekti mogu se osjetiti na malom prostoru, uz frekfentne saobraćajnice, usljed smanjene brzine kretanja automobila, u relativno kratkim periodima i nepovoljnim meteo uslovima. Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, koji su česti u ljetnjem periodu godine na ovom prostoru. Praćenje kvaliteta vazduha na području Herceg Novog vrši JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore u okviru godišnjih Programa

	kontrole kvaliteta vazduha Crne Gore. Na osnovu uzorkovanja vazduha na sadržaj dima i sumpordioksida (SO₂) i dobijenih parametara, vazduh na području Herceg-Novog pripada klasi čistog. Zemljište Monitoringom stanja životne sredine koji za potrebe Agencije za zaštitu životne sredine vrši Centar za ekotoksikološka ispitivanja, vrši se uzorkovanje zemljišta sa lokacija koje se smatraju najugroženijim kao što su lokacija Gradske deponije na Dugunji, Savini i Sutorini. Takođe CETI je po nalogu inspekcija vršio ispitivanja zagađenosti zemljišta na lokaciji Brodogradilišta Bijela u više navrata. Zemljište uzeto sa deponija i njihovoj okolini na svim lokacijama, s obzirom da se odlaže ne-selektiran i opasan otpad iz domaćinstava, pokazuje visok stepen zagađenosti. Zemljište u okolini deponija takođe sadrži značajne količine teških metala, PAHs i PCBs, koji su posljedica paljenja deponija ili raznošenja zagađenja vjetrom i padavinama. Mora se istaći da postojeće deponije komunalnog otpada na primorju nisu sanitarne deponije, već privremena odlagališta mješanog kućnog i građevinskog otpada koji sadrži i opasni otpad iz domaćinstava (baterije, sijalice, razna ulja, hemikalije i dr). S tim u vezi je i uočeno značajno povećanje Nikla i Hroma na lokaciji deponije na Dugunji. Nadzemne vode Riječna mreža Herceg Novog prilagođena je reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita, sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom u opštini Herceg Novi, shodno krovnom Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list CG“ br. 64/11 i 39/16), definisano je i Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom za period 2016-2020 godina na teritoriji Opštine Herceg Novi („Sl. list CG- opštinski propisi“, br. 35/17). Iako je prvenstveno planom pokriveno upravljanje komunalnim otpadom, većina aktivnosti i drugih tokova otpada su naznačene u istom. Upravljanje komunalnim otpadom pretpostavlja osim aktivnosti na njegovom prikupljanju, odvozi i krajnjem tretmanu, i planiranje adekvatne komunalne infrastrukture kao preduslov pružanja usluge čiji je obveznik Opština, odnosno komunalno preduzeće kojem se taj posao povjeren. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Na osnovu studije “Mapiranje predjela Crne Gore”, prostor Opštine Herceg Novi se nalazi u zahvatu dva regiona: primorskog i kraškog. Ovi regioni se dalje dijele na regionalnom i lokalnom nivou. Na regionalnom nivou, za područje Opštine Herceg Novi, značajni su za Primorski region - 1.1 predjeli hercegnovskog područja, 1.2 predjeli Bokokotorskog zaliva i 1.3. predjeli područja Luštice, a za Kraški region - Planinski predjeli Orjena.



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

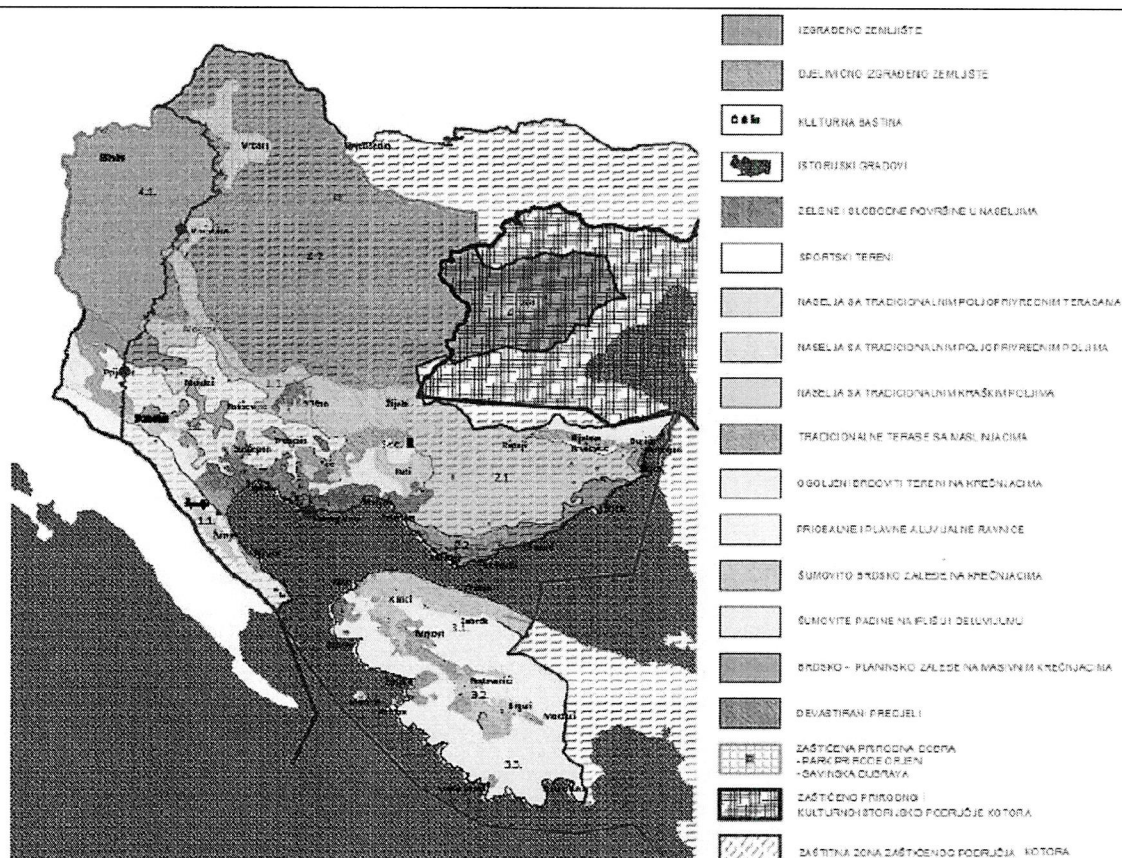
Karakter predjela je dosljedna i jasna šema predionih elemenata koja predio čini prepoznatljivim, drugačijim u odnosu na ostale. Naročita kombinacija geologije, reljefa, zemljišta, vegetacije, korišćenja zemlje, šema polja i humanih naselja, istorijski i aktuelni uticaji, kreiraju karakter predjela.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

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

Krajnji produkt karakterizacije je uobičajeno karta tipova karaktera i/ili područja predjela, zajedno sa opisom i identifikacijom ključnih karakteristika.

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

Na području dva prediona regiona (Primorskog i Kraškog) u hercegovačkoj opštini prepoznaju se nekoliko tipova karaktera predjela koji izgrađuju područja karaktera predjela. Tipovi karaktera predjela zasnovani na karakterističnoj prirodnoj i kulturnoj osnovi koja se ponavljaju u manje više sličnoj formi i obliku su: **primorski grebeni i stjenovite obale, brdsko -planinsko zaleđe na masivnim krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, šumovite padine na flišu i deluvijumu, , tradicionalne terase sa maslinjacima, priobalne i plavne aluvijalne ravnice, močvarno zemljište** (močvare, solila, solana), **plaže** (pješčane, šljunkovite, betonske), **ostrva** (Mamula, Gospa), **izgrađeno zemljište** (gradska naselja, industrijske zone, skladišna i servisna područja), **djelimično izgrađeno zemljište - semiurbana naselja** (zbijenog i razbijenog tipa), **naselja na tradicionalnim poljoprivrednim poljima, naselja sa tradicionalnim terasama i devastirana područja** (kamenolomi, deponije), **niži i viši planinski predjeli, kraška polja** (Vrbanj, Kruševica, Ubli), **izgrađeni predjeli** (ruralna naselja) i **visokoplaninski tip predjela** sa istaknutim planinskim vrhovima.



Slika 54: Tipologija predjela Opštine Herceg Novi

U okviru ovih tipova karaktera predjela kao predioni elementi uočavaju se **šume, livade i pašnjaci, ogoljeni krševiti tereni, poljoprivredna polja, maslinjaci na terasama, devastirana područja** i sl. Takođe u karti ranjivosti predjela, za navedenu lokaciju je konstatovano da pripada **izgrađenom zemljištu u okviru zaštitne zone zaštićenog područja Kotora**.

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

Zaštita predjela treba da se bazira na :

- Očuvanju autohtonog predjela i zaštiti prirodne vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura
- Povezanosti prirodne i kulturne baštine
- Formiranje novih zaštićenih područja ne ugrožava razvojne mogućnosti Opštine, ali se ustanovljavaju odgovarajuća ograničenja u cilju postizanja održivog razvoja u tim zonama.
- Sanaciji devastiranih područja. koji predstavljaju probleme u prostoru a mogu da potencijal za razvoj
- Mjere zaštite reljefa i vegetacije podrazumijevaju projektovanje, građenje i uređenje prostora skromnim i pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova.
- Racionalnom korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maskimalno očuvanje vrijednih predjela
- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenju negativnih uticaja urbanog razvoja na predjele, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

Prema grafičkom prilogu br.7 - Plan predjela



Predmetna lokacija se nalazi u granicama naselja – odnosno predstavlja urbani predio – to jeste zemljište koje je izgrađeno ili predviđeno za novu gradnju unutar naselja.

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

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

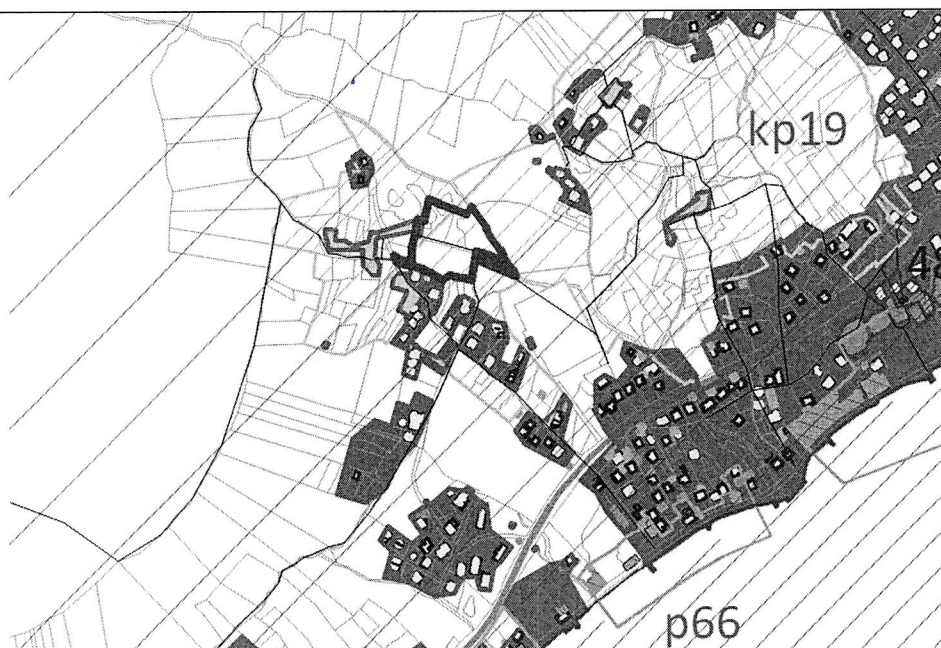
Ostali objekti uređenja terena:

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

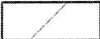
Parterno uređenje terena:

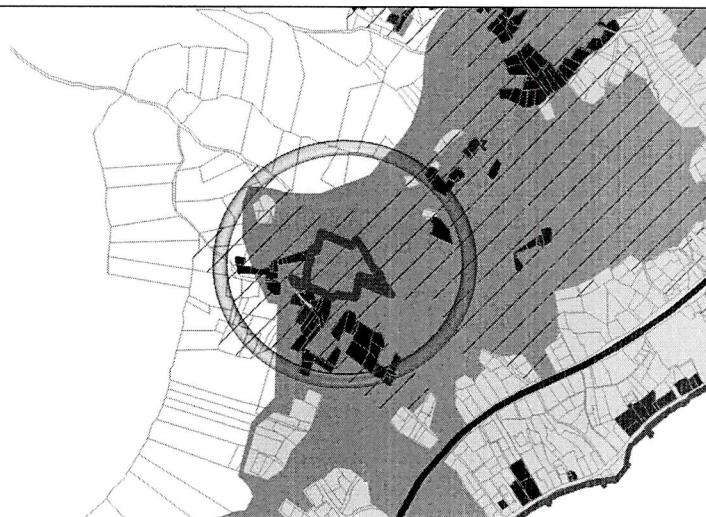
- nivelaciju slobodnih površina projektovati terasasto i prilagoditi konfiguraciji terena, u skladu sa kotama niveleta planiranih saobraćajnica;
- **Za sve lokacije/urb.parcele sa novoplaniranim objektima obezbijediti minimum 50% objektom nepokrivenog dijela parcele za ozelenjavanje;**
- popločavanje vršiti kamenim pločama u skladu sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. U zavisnosti od konteksta dozvoljene su i savremene interpretacije novim materijalima (štampani beton, behaton ploče i dr.);
- ozelenjavanje vršiti u zavisnosti od zona namjene i vrste objekata, planiranjem autohtonog visokodekorativnog dendromaterijala, po uzoru na mediteransku 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).

	– odvod površinskih voda ostvariti sistemom otvorenih ili zatvorenih kanala (način odvodnjavanja se ne smije vršiti na štetu susjednih parcela i mora se uskladiti sa propisanim posebnim uslovima za projektovanje instalacija); Opšti uslovi za uređenje parcele Potporni i ogradni zidovi: - teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata; - dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. - Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima; - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila-živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde od 40 –100 cm a transparentnog dijela ograde u preostaloj visini. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta, ograde sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije; - Ograde parcela, na uglu saobraćajnica koje nemaju trotar ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote regulacione linije, radi obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Otvoreni bazeni: Otvoreni bazeni sa bazenskom tehnikom ulaze u obračun BRGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti za urbanističku parcelu.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog I kulturno istorijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno istorijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.



grafički prilog br.08 „Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara

-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjevjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
-  State borders
-  Municipality borders
-  WHC boundary (UNESCO)
-  WHC buffer zone boundary (UNESCO)
-  Područje kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža
-  Zona graditeljskog nasljeđa
-  Područja savremene gradnje (izgrađena do 2018. godine)
-  Područja planiranih proširenja savremenih gradnje (na osnovu PPPNOP-a i PUP OHN-a)
-  Planirane razvojne zone u zaleđu (naselja, turizam, industrija i proizvodnja)
-  Degradacija i devastacija kulturnog pejzaža neprilagođenom izgradnjom
-  Route of planned motorway (based on PPPNOP document)
-  Route of planned city road-baypass (based on PPPNOP document)
-  Main roads on the territory of Municipality of Herceg Novi



Izvod iz Studije zaštite kulturnih dobara za Opštinu Herceg Novi, karta br.10 „Pritisci razvoja/izgradnje u kontekstu kulturnih dobara za Opštinu Herceg Novi“

Lokacija se nalazi u području planiranih proširenja savremene gradnje ali i području sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža.

Neophodno je obratiti se Upravi za zaštitu kulturnih dobara sa ciljem pribavljanja konzervatorskih uslova a u skladu sa članom 18a Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora („Sl.list CG“ ,br: br. 056/13, 013/18, 067/19).

Napomena: U skladu sa stavom 2 člana 24 Zakona o izgradnji ("Službenom listu CG", br. 19/2025, 92/2025 i 160/2025.) stoji:

“Uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje iz stava 1 ovog člana podnosi se idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.”

12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.41/25).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

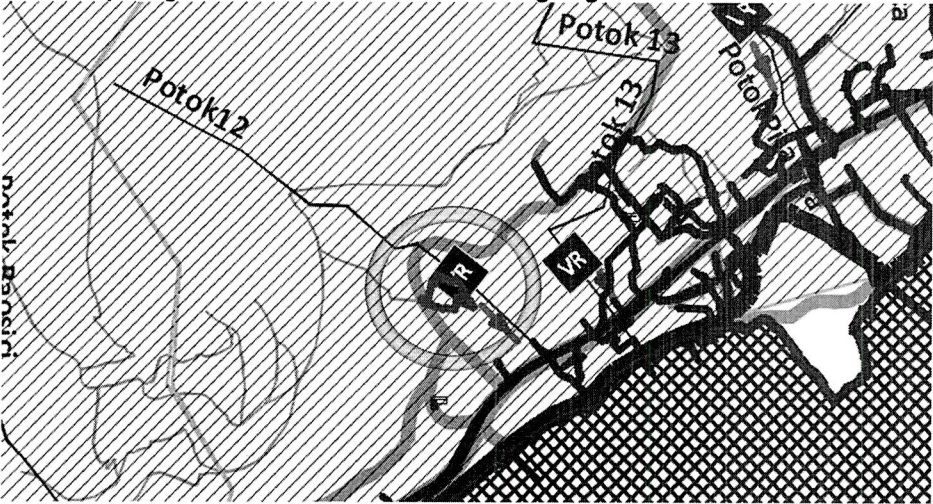
U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

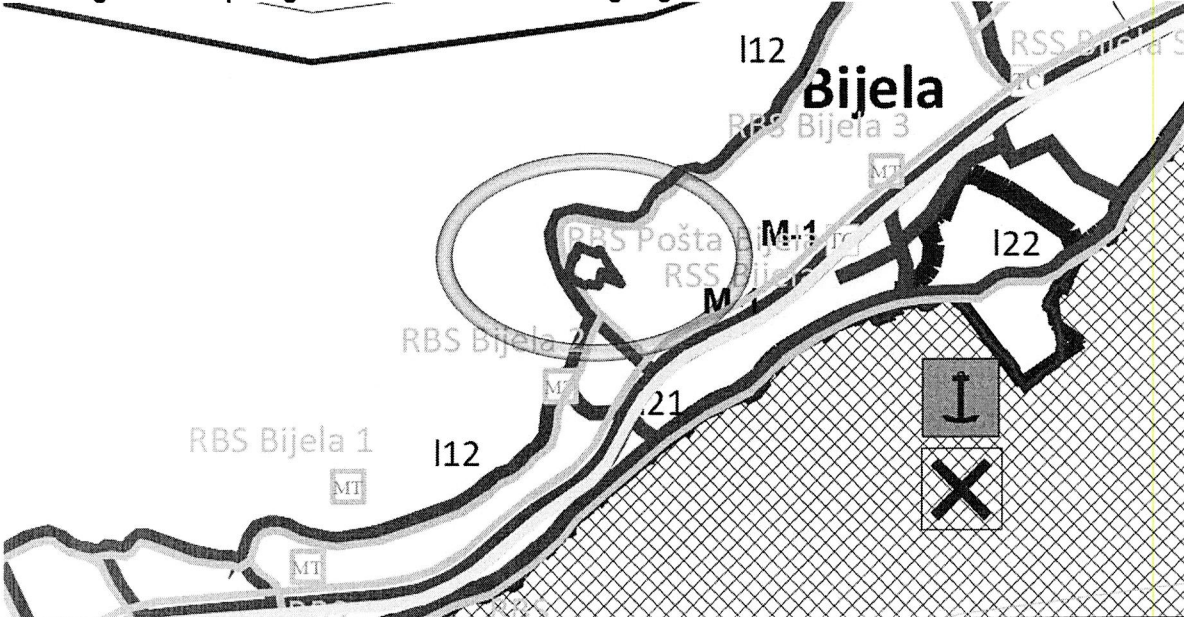
Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

13. USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

	Pomoćni objekti tipa 1 koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe (garaže, ostave, magacini, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za naplatu i sl.) grade se na urbanističkoj se prema opštinskoj Odluci.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) idejnim rješenjem se definiše faznost građenja (tehničko-tehnološke i funkcionalne cjeline) na navedoj lokaciji.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 05 - Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa.
	The map illustrates the proposed electrical infrastructure. A thick black line represents the 35 kV transmission line running from the northwest towards the southeast. Along this line, there are several transformer stations labeled: TS 110/35 kV "Bijela", 2x20 MVA; TS 35/10 kV "Bijela", 8+4 MVA; and TS 35/10 kV "Bijela", 2x8 MVA. Other locations marked include Pavlovina, Zlokovići, Gradina, Dubravica, Zelenci, Kaban, Rt Pijavica, and Bijela. A note indicates a 'Kabal 35 kV, ab SM 58 ili 59 (gdje je formira "T" spoj za dalekovod prema Morinju)' near the 35 kV line. The map also shows a grid pattern representing the local distribution network.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

	Prema grafičkom prilogu br. 04 i uslovima nadležnog organa.  Lokacija se nalazi u slivnom području i tangira katastarsku parcelu potoka 12
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Na definisanoj lokaciji a u skladu sa smjernicama iz ovog plana, moraju se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Zakonom i Pravilnikom. Prema grafičkom prilogu 03 i uslovima nadležnog organa. 
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: --Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24); -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14); -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15);

	-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14); - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG",br.6/15); Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - Telekomunikaciona mreža - Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije - http://equip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.equip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu 06 i uslovima nadležnog organa. 
17.5	Uklanjanje komunalnog otpada Prema uslovima nadležnog organa.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Cijeli priobalni pojas Crne Gore, uključujući i opštinu Herceg Novi, izrazito je seizmički aktivan, što je manifestovano više puta kroz duboku seizmičku istoriju ovog prostora, ali i kroz nekoliko vrlo snažnih i razornih zemljotresa u bliskoj prošlosti. Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore, ali i seizmološka prognozna Karta za povratni period od 500 godina, koja je prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore, koje izražavaju potencijalnu seizmičku opasnost za uslove srednjeg tla, Opština Herceg Novi se nalazi u zoni devetog (IX) stepena MCS (Merkali- Kankani-Zibergove) skale.

	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br.68/23) izraditi: – Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i – Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka lokacije	KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela,
	Površina urbanističke parcele (m ²)	Lokacija je površine cca 7300m², odnosno: Namjena naselje (mješovita namjena), površine cca 4590m ² ; Namjena: gradsko zelenilo, površine cca 2573m ² ; Namjena: sport i rekreacija, površine cca 137m ² ;
	Indeks zauzetosti	0.6
	Indeks izgrađenosti	2.5
	Površina prizemlja (m ²)	/
	Ukupna izgrađenost objekata BRGP (m ²)	/
	Planirana spratnost objekata	/
	BGP djelatnosti (m ²)	/
	Namjena	Mješovita namjena
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Uslovi za parkiranje na lokacijama: Obezbijediti odgovarajući broj parking mjesta na lokaciji/urb. parceli ili u sklopu objekta prema datim normativima u poglavlju saobraćaja, pod uslovom da je obezbeđen kolski prilaz do urb. parcele/lokacije. Izuzetak od ovog pravila su objekti koji se rekonstruišu a čiji terenski uslovi ili gustina izgrađenosti ne omogućavaju izgradnju (dodatnih) parkinga. Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela/ lokacije prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Arhitektonsko oblikovanje objekta Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike prostora. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike prostora. Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata: Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni – slici grada . Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički	

	pristup, dozvoljena su i drugačija arhitektonska rješenja uz prethodnu saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i, u slučaju važnih lokacija, putem konkursa. Kao način tumačenja za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije, određuju se sledeći preovladavajući oblici, kao i mjere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja: - krov objekta: ravan, kosi krov, dvovodan ili složeni nagiba od 18-30 stepeni . U planinskim dijelovima treba planirati veće nagibe, shodno posebnim klimatskim uslovima. U zaštićenim jezgrima mogući su i drugačiji nagibi u skladu sa konzervatorskim smjernicama i nagibima krovova u okruženju. Sljeme krova mora se postaviti dužom stranom objekta, a na nagnutom terenu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tzv. 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 bojeni, svijetlom pastelnom bojom ili bojom u zemljanim tonovima, obloženi kamenim pločama, zidani kamenom (tradicionalni pravougaoni slog). - Kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine; - Oprezna primjena lukova, pogotovo ravni luk i plitki segmentni luk; - spoljni otvori: u zavisnosti od vrste i namjene objekta, optimalne insolacije i vizura, poštujući seizmičke karakteristike područja, preporučuje se model uspravnog prozora dimenzija širine : 0,8-1,1m, visine 1,0-1,6m, kao osnova prema kojoj se usklađuju dimenzije svih ostalih otvora i elemenata pročelja; - spoljna stolarija: preporučeno drvena sa škurama, bojena u tonovima tamno zeleno, bijelo, sivo ili plavo, ili interpretacija drvene stolarije primjenom odgovarajućih savremenih materijala i tehnologije; - balkonska ograda: od kovanog gvožđa, prohroma, stakla, metala (ili nekog drugog savremenog materijala otpornog na kišu), puna ili djelimično zidana (bez korišćenja ogradnih „baroknih” stubića-balustara) - krovni pokrivač za kose krovove: kupa kanalica, mediteran ili sličan crijep, kamene ploče, a u slučaju većih nagiba u planinskim područjima primjenjivati limene i dr. primjerene krovne pokrivače ; - istak vijenca objekta –od 0,20 m – 0,30 m (od ravni pročeljnih zidova objekta); - krovni prepust na zabatu: max. 0,20 m; - oluci - horizontalni od betona ili kameni sa uklesanim žlijebom na kamenim konzolama, betonski od betona sa bijelim cementom, limeni (u skladu sa lokalnim prilikama), a vertikalni oluci od lima;
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije. Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti: - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da “diše”). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LED sijalica). - Upotrebom energetski efikasni električnih uređaja (razred A).

	- Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvjetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvjetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting“, - Primjenom BMS („Building Management System“) sistema koji čini skup opreme, softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju, intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbeđivanja energetske efikasnosti, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta i sl. Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa: - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br. 057/2014, 003/2015 i 025/2019, 140/2022); - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj, 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011. godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decembar 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO
	- podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:
	Igor Vujačić
	DRŽAVNA SEKRETARKA
	Marina Izgarević Pavčević
	PRILOZI
	- Akt: Vodovod i kanalizacija d.o.o Herceg Novi, br: 02-1089/26 od 14.04.2026.god; - Akt Sekretarijata za komunalne djelatnosti, br:02-13-341-Up I-94/26 od 02.04.2026.god; - Akt Sekretarijata za ekologiju i energetske efikasnost, br:02-19-319-UIP-24/26 od 20.03.2026.god; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br: 03-D-794/2 od 24.03.2026.god; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br: UP/I-05-411/2026-3 od 07.08.2026.god., i Akt br: UP/I-05-411/2026-4 od 08.09.2026.god; - Akt Uprave za nekretnine, PJ Herceg Novi, br:917-109-416/2026/1 od 14.05.2026.god;



Br: UP/I-05-411/2026-4

Datum: 08.09.2026 godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga izjava o državnim imovinama				
Primljeno: 10. 09. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26		1879/9		
Jući po zahtjevu Ministarstva prostor				

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-332/26-1879/2 od 10.03.2026.godine, dostavljenog 18.03.2026.godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-411/2026-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na katastarskim parcelama: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl.list CG op.pr." br. 76/25), a nakon sprovedenog ispitnog postupka, 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 izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata mješovite namjene na katastarskim parcelama: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih ambijentalnih, pejzažnih, istorijskih, kulturnih i urbanističkih vrijednosti predmetnog prostora sa okruženjem i potencijalnim kulturnim pejzažem **Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići);
2. Nije moguće iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na **usklađenosti planiranog objekta sa naslijeđenim mjerilom volumena i gustinom izgrađenosti potencijalnog kulturnog pejzaža Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići), kao i **predmetnim konzervatorskim uslovima**;
3. Sačuvati i predvidjeti restauraciju objekata zatečene ruralne graditeljske cjeline objekat 1 na katastarskoj parceli 2838 i objekat 1 na katastarskoj parceli 2846/1,

koja se nalaza u obuhvatu predmetne lokacije, a evidentirani su na karti broj 9, Studije zaštite kulturnih dobara

4. Predvidjeti postavljanje **više objekata tradicionalnih ruralnih gabarita**, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu ruralnu matricu kulturnog pejzaža **Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići);
5. Položaje objekata predvidjeti zasnovano na proučavanju **razvoja prostorne matrice potencijalnog kulturnog pejzaža Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići), tako da djeluju da su nastali spontano kroz vrijeme u skladu sa životnim potrebama lokalnog stanovništva (nije prihvatljivo objekte postavljati u međusobno strogo paralelnim i simetričnim odnosima);
6. Planirane objekte uklopiti u pejzažnu sliku, po principu **mimikrije u odnosu na graditeljsko nasljeđe**, tako da ne dominiraju u odnosu na potencijalni kulturni pejzaž **Bijelskih sela**, označen na karti broj 9 Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, a interpolaciju savremenih objekata u pejzažnu sliku, zasnovati na **arhitekturi tradicionalnih ruralnih objekata**, bez nametljivih ekspresivnih oblika i ponavljanja vizuelno potpuno istih objekata;
7. Ukoliko se planiraju sportsko-rekreativni objekti, konceptualno polazište za iste moraj biti **Mimikričnost u odnosu na pejzaž**, koji svoju inspiraciju crpi iz **pejzažnih karakteristika**, tako da planirani objekti **ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje** pejzažne slike predmetnog prostora.
8. Za potrebe vizuelne sanacije oštećenog pejzaža tokom gradnje, u okviru uređenja terena predvidjeti konzervatorsko-korektivne mjere sanacije (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu, ozelenjavanje terasa i sl). Na dijelu slobodnih površinama predmetne parcele planirati organizaciju i sadnju adekvatnog rastinja, u svrhu revitalizacije obradivih površina, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta. (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-332/26-1879/2 od 10.03.2026.godine, dostavljenog 18.03.2026.godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-411/2026-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na katastarskim parcelama: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune. Uprava je sprovedla ispitni postupak i rezultate ispitnog postupka dostavila strankama. Stranka se nije izjasnila. Nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u jugozapadnom dijelu katastarske opštine Bijela, u zaleđu priobalnog naselja Stara Bijela;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN) predmetna lokacija se nalazi u zoni **očuvanog kulturnog pejzaža ruralnih cjelina** (mapa 6) u obuhvatu potencijalnog kulturnog pejzaža **Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići) (mapa9);
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, na dijelui predmetne urbanističke lokacije, površine cca 4 590 m², može se graditi objekat, za namjenu stanovanje, sa indeksima zauzetosti 0,5 i izgrađenosti 2, sa maksimalno 5 nadzemnih etaža i maksimalnom BRGP objekta 1000m² ili za mješovitu namjenu, sa indeksima zauzetosti 0,6 i izgrađenosti 2,5, sa maksimalno 5 nadzemnih etaža i maksimalnom BRGP objekta 1800m². Shodno navedenom Nacrtu na dijelu predmetne lokacije na površini cca 2 573m² predviđeno je gradsko zelenilo, dok je za površinu cca 137 m² namjena sport i rekreacija.

Međutim sastavni dio navedenih uslova su i Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara, kojima je ocijenjeno da se predmetna lokacija nalazi u zoni Očuvanog kulturnog pejzaža ruralnih cjelina, te se, u okviru knjige 6 – Zaštita kulturnih dobara primjenjuju sljedeće mjere:

PREPORUKE VIII - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ISTORIJSKOM PARCELACIJOM U ZALEĐU HERCEG NOVOG (v. mapa identifikacije i valorizacije kulturne baštine i kulturnog pejzaža; v. mapa kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara – Kulturni pejzaž: Sutorinskih sela Prijedor, Malta, Konjevići, Šćepoševići Čenići, Lučići, Žvinja i Špulja; Mojdeških sela Andrići, Šabovići, Porobići, Kovači, Brajevići; Ratiševine; Sušćepana sa zaseocima, Grbići i Župkovići; Trebesina; ruralne zone gornje Tople sa Sjenokošom, Tatarbaštom, Čelaima i izolovane ruralne cjeline; Poda sa zaseocima Matkovići, Misinezovići, Musići, Tušupi, Kvekići, Gopčevići, Bajkovina; Kamenog; Mokriških sela; Kruševica; Sasovića sa zaseocima Gornji Sasovići, Donji Sasovići, Dragomir; Kutskih sela sa zaseocima Lastva, Presjeka, Kočetani, Nakićenovići, Ožegovići, Marići, Morovići, Pestorići, Rujevo i Obalica; Miočevića; Đenovića; Baošića; Bijelskih sela Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići; Jošice; Đurića; Bjelskih Kruševica, v. mapa 6 i mapa 9)

Razmotriti izuzetan razvojni potencijala ovog područja, njegovo oživljavanje planirati kroz specifične savremene oblike ruralnog, eko i etno turizma, intenziviranje ekstenzivne poljoprivredne, stočarske djelatnosti i sl. utemeljene na održivom korišćenju graditeljske baštine.

Ohrabruje se održiva upotreba postojećeg istorijskog graditeljskog fonda (očuvanog, napuštenog ili urušenog) i sanacija napuštenih savremenih objekata (kasarne, industrijska postrojenja i sl.) kroz podsticanje razvoja ruralnog, eko i etno sportsko-rekreativnog turizma na način da se smještajni kapaciteti planiraju u obnovljenim tradicionalnim kućama, zatim razvoj poljoprivrednih, privrednih i gurmanskih turističkih ruta, kao i sportskorekreativnih aktivnosti koje ne zahtijevaju značajne građevinske radove i promjenu prirodnog stanja terena.

Predlaže se integralno sagledavanje velikog razvojnog potencijala istorijskih pješačkih puteva koji povezuju sela i zaseoke različitih basena, prvenstveno u svjetlu velikog broja raspoloživih sredstava kroz pristupne fondove EU, opredjeljenih za obnovu istorijskih pješačkih puteva, te se predlaže izbjegavanje njihove upotrebe za nove trase kolskih saobraćajnica, za koje se preporučuje da se planiraju u neposrednoj blizini (bez ugrožavanja istorijskih).

Očuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, pripadajuću kulturno-istorijsku baštinu sa očuvanom matricom i strukturom istorijskih ruralnih cjelina i pripadajućom istorijskom infrastrukturom.

Očuvati postojeće i obnoviti napuštene autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta i vrtova, i sl.).

U sklopu izrade buduće planske dokumentacije nižeg reda, predvidjeti plan sanacije prostora (v. mapa 10) u zonama istorijskih ruralnih cjelina u kojima je prisutna ambijentalno neadekvatna gradnja, shodno Opštim preporukama navedenim pod 7.1. kada se za to steknu uslovi.

Preporuka je da se obnova autentičnih ruralnih cjelina može vršiti u cjelosti, za dijelove ruralnih cjelina, za grupe građevina ili parcijalno za pojedinačne izdvojene objekte na osnovu konzervatorskih uslova Uprave za zaštitu kulturnih dobara i odobrenog konzervatorskog projekta.

Obnavljanje objekata vršiti principom integralne obnove uključujući enterijere (tradicionalni materijali i tehnike) Isključiti mogućnost totalne rekonstrukcije objekata koja podrazumjeva rušenje istorijskih objekata.

Preporučuje se mogućnost nove gradnje objekata postupkom pugušćavanja već izgrađenog tkiva ruralne cjeline kroz interpolaciju, uz poštovanja tradicionalnih načina grupisanja objekata.

Preporučuje se da se nova izgradnja objekata u pogledu odabira položaja, odnosa ka terenu, gabarita, proporcije volumena, geometrije krova, arhitektonskog tretmana krovnog vijenca i otvora, materijalizacije i odnosa sa pomoćnim objektima, zasniva na tradicionalnim uzorima prisutnim u predmetnoj ruralnoj cjelini.

Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja i dolce, podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, te preispitati opravdanost trenda prenamjene velikih površina istorijskog poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Sačuvati i obnoviti istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, intervencije na njima planirati uz primjenu tradicionalnih materijala i tehnika gradnje u kamenu, i aktivirati ih kao turističke atraktere.

Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).

Preporuka je da se u zoni pojedinačnih kulturnih i potencijalnih dobara kao i njihovoj zaštićenoj okolini ne smiju postavljati nadzemni infrastrukturni objekti (stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, antene, i sl.). Ukoliko su ovakvi infrastrukturni objekti već izgrađeni preporuka je da se predvidi njihovo izmještanje.

Preporuka je da se prilikom gradnje novih turističkih kapaciteta prednost daje raspoloživim resursa sadržanim u postojećim objektima napuštenih ruralnih cjelina, vojnih objekata, industrijskih objekata i sl.

Gradnju novih turističkih kapaciteta planirati na lokacijama koje nisu vizuelno eksponirane, arhitektonskourbanistički uklopljene u prirodni ambijent ili istorijski kontekst ruralnih cjelina, uz prethodnu izradu HIA studije i studije vizuelnog uticaja, na osnovu Opštih preporuka navedenih pod 7.1

PREPORUKE XVIII - PODRUČJA NOVE GRADNJE (RIZORT HOTELI, TURISTIČKI KOMPLEKSI) (Luštica, Zaleđe Herceg Novog)

Preporuka je da se novi rizort hoteli (turistički kompleksi) mogu planirati **pažljivo uz ostvarenje prostornog balansa**, kako bi se omogućio opstanak izuzetnih pejzažnih vrednosti (OUV UNESCO) na području kulturnog dobra na Listi svjetske baštine i njegove zaštićene okoline (bafer zone), te je u tom smislu neophodno prednost dati postojećim resursima koji se ogledaju u zapuštenom ili napuštenom istorijskom graditeljskom fondu (mapa 6 i 9), te se u tom smislu preporučuje izrada HIA studije i studije vizuelnog uticaja, shodno Opštim preporukama u poglavlju 7.1.

Preporuka je da se gradnja novih rizorta planira na mjestima gdje je već započet određen oblik gradnje kako bi se **novim planskim rješenjima izvršilo ublažavanje negativnosti neplanski podignutih objekata i naselja**.

Preporuka je da se postojeći rizort hoteli mogu dograđivati/nadograđivati u skladu sa parametrima za ovu vrstu objekata i kapacitetima lokacije, uz poštovanje izvornih arhitektonskih rješenja i karakteristika neposrednog konteksta (prirodne ili izgrađene sredine).

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

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

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

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

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

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

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, tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta u zoni naselja, na lokaciji koja odgovara dijelu kat. par. broj 931/1 KO Baošići, Herceg Novi, u zahvatu ID PUP-a OHN (“Sl.list CG op.pr.” br. 76/25), izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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 Urbanisticko tehnickih uslova, uvodni dio glasi: *Ovo uputstvo je namijenjeno za lakšu primjenu PUP-a u konkretnim slučajevima. Svi uslovi su relativni u zaštićenim područjima i mogu biti korigovani konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Teritorije kulturnih dobara određene su graficki.*

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, za građenje objekata na katastarskim parcelama: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2,

2849 i 2861/2 KO Bijela, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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 Urbanisticko tehnickih 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 odredjene su graficki.*

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- istoriskog podrucja 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



Br: UP/I-05-411/2026- 3

Datum: 07.08.2026 godine

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 10. 08. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. zrak	Red. broj	Prilog	Vrijednost
04-332		26	1879	8

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Elvis Lekić

Postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-332/26-1879/2 od 10.03.2026.godine, dostavljenog 18.03.2026.godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-411/2026-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na katastarskim parcelama: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela, u zahvatu Prostorno – urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl.list CG op.pr." br. 76/25),shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **obavještavamo Vas o rezultatima ispitnog postupka:**

- Predmetna lokacija se nalazi u jugozapadnom dijelu katastarske opštine Bijela, u zaleđu priobalnog naselja Stara Bijela;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu PUP OHN) predmetna lokacija se nalazi u zoni **očuvanog kulturnog pejzaža ruralnih cjelina** (mapa 6) u obuhvatu potencijalnog kulturnog pejzaža **Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići) (mapa9);
- Shodno Nacrtu urbanističko–tehničkih uslova, na dijelui predmetne urbanističke lokacije, površine cca 4 590 m², može se graditi objekat, za namjenu stanovanje, sa indeksima zauzetosti 0,5 i izgrađenosti 2, sa maksimalno 5 nadzemnih etaža i maksimalnom BRGP objekta 1000m² ili za mješovitu namjenu, sa indeksima zauzetosti 0,6 i izgrađenosti 2,5, sa maksimalno 5 nadzemnih etaža i maksimalnom BRGP objekta 1800m². Shodno navedenom Nacrtu na dijelu predmetne lokacije na površini cca 2 573m² predviđeno je gradsko zelenilo, dok je za površinu cca 137 m² namjena sport i rekreacija.

Međutim sastavni dio navedenih uslova su i Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara, kojima je ocijenjeno da se predmetna lokacija nalazi u zoni Očuvanog kulturnog pejzaža ruralnih cjelina, te se, u okviru knjige 6 – Zaštita kulturnih dobara primjenjuju sljedeće mjere:

PREPORUKE VIII - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ISTORIJSKOM PARCELACIJOM U ZALEĐU HERCEG NOVOG (v. mapa identifikacije i valorizacije kulturne baštine i kulturnog pejzaža; v. mapa kulturnih i potencijalnih

kulturnih dobara – Kulturni pejzaž: Sutorinskih sela Prijedor, Malta, Konjevići, Šćepoševići Čenići, Lučići, Žvinja i Špulja; Mojdeških sela Andrići, Šabovići, Porobići, Kovači, Brajevići; Ratiševine; Sušćepana sa zaseocima, Grbići i Župkovići; Trebesina; ruralne zone gornje Tople sa Sjenokošom, Tatarbaštom, Čelaima i izolovane ruralne cjeline; Poda sa zaseocima Matkovići, Misinezovići, Musići, Tušupi, Kvekići, Gopčevići, Bajkovina; Kamenog; Mokrinskih sela; Kruševica; Sasovića sa zaseocima Gornji Sasovići, Donji Sasovići, Dragomir; Kutskih sela sa zaseocima Lastva, Presjeka, Kočetani, Nakićenovići, Ožegovići, Marići, Morovići, Pestorići, Rujevo i Obalica; Miočevića; Đenovića; Baošića; Bijelskih sela Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići; Jošice; Đurića; Bjelskih Kruševica, v. mapa 6 i mapa 9)

Razmotriti izuzetan razvojni potencijala ovog područja, njegovo oživljavanje planirati kroz specifične savremene oblike ruralnog, eko i etno turizma, intenziviranje ekstenzivne poljoprivredne, stočarske djelatnosti i sl. utemeljene na održivom korišćenju graditeljske baštine.

Ohrabruje se održiva upotreba postojećeg istorijskog graditeljskog fonda (očuvanog, napuštenog ili urušenog) i sanacija napuštenih savremenih objekata (kasarne, industrijska postrojenja i sl.) kroz podsticanje razvoja ruralnog, eko i etno sportsko-rekreativnog turizma na način da se smještajni kapaciteti planiraju u obnovljenim tradicionalnim kućama, zatim razvoj poljoprivrednih, privrednih i gurmanskih turističkih ruta, kao i sportskorekreativnih aktivnosti koje ne zahtijevaju značajne građevinske radove i promjenu prirodnog stanja terena.

Predlaže se integralno sagledavanje velikog razvojnog potencijala istorijskih pješačkih puteva koji povezuju sela i zaseoke različitih basena, prvenstveno u svjetlu velikog broja raspoloživih sredstava kroz pristupne fondove EU, opredjeljenih za obnovu istorijskih pješačkih puteva, te se predlaže izbjegavanje njihove upotrebe za nove trase kolskih saobraćajnica, za koje se preporučuje da se planiraju u neposrednoj blizini (bez ugrožavanja istorijskih).

Očuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, pripadajuću kulturno-istorijsku baštinu sa očuvanom matricom i strukturom istorijskih ruralnih cjelina i pripadajućom istorijskom infrastrukturom.

Očuvati postojeće i obnoviti napuštene autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta i vrtova, i sl.).

U sklopu izrade buduće planske dokumentacije nižeg reda, predvidjeti plan sanacije prostora (v. mapa 10) u zonama istorijskih ruralnih cjelina u kojima je prisutna ambijentalno neadekvatna gradnja, shodno Opštim preporukama navedenim pod 7.1. kada se za to steknu uslovi.

Preporuka je da se obnova autentičnih ruralnih cjelina može vršiti u cjelosti, za dijelove ruralnih cjelina, za grupe građevina ili parcijalno za pojedinačne izdvojene objekte na osnovu konzervatorskih uslova Uprave za zaštitu kulturnih dobara i odobrenog konzervatorskog projekta.

Obnavljanje objekata vršiti principom integralne obnove uključujući enterijere (tradicionalni materijali i tehnike) Isključiti mogućnost totalne rekonstrukcije objekata koja podrazumjeva rušenje istorijskih objekata.

Preporučuje se mogućnost nove gradnje objekata postupkom pugušćavanja već izgrađenog tkiva ruralne cjeline kroz interpolaciju, uz poštovanja tradicionalnih načina grupisanja objekata.

Preporučuje se da se nova izgradnja objekata u pogledu odabira položaja, odnosa ka terenu, gabarita, proporcije volumena, geometrije krova, arhitektonskog tretmana krovnog vijenca i otvora, materijalizacije i odnosa sa pomoćnim objektima, zasniva na tradicionalnim uzorima prisutnim u predmetnoj ruralnoj cjelini.

Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja i dolce, podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, te preispitati opravdanost trenda prenamjene velikih površina istorijskog poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Sačuvati i obnoviti istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, intervencije na njima planirati uz primjenu tradicionalnih materijala i tehnika gradnje u kamenu, i aktivirati ih kao turističke atraktere.

Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).

Preporuka je da se u zoni pojedinačnih kulturnih i potencijalnih dobara kao i njihovoj zaštićenoj okolini ne smiju postavljati nadzemni infrastrukturni objekti (stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, antene, i sl.). Ukoliko su ovakvi infrastrukturni objekti već izgrađeni preporuka je da se predvidi njihovo izmještanje.

Preporuka je da se prilikom gradnje novih turističkih kapaciteta prednost daje raspoloživim resursa sadržanim u postojećim objektima napuštenih ruralnih cjelina, vojnih objekata, industrijskih objekata i sl.

Gradnju novih turističkih kapaciteta planirati na lokacijama koje nisu vizuelno eksponirane, arhitektonskourbanistički uklopljene u prirodni ambijent ili istorijski kontekst ruralnih cjelina, uz prethodnu izradu HIA studije i studije vizuelnog uticaja, na osnovu Opštih preporuka navedenih pod 7.1

PREPORUKE XVIII - PODRUČJA NOVE GRADNJE (RIZORT HOTELI, TURISTIČKI KOMPLEKSI) (Luštica, Zaleđe Herceg Novog)

Preporuka je da se novi rizort hoteli (turistički kompleksi) mogu planirati **pažljivo uz ostvarenje prostornog balansa**, kako bi se omogućio opstanak izuzetnih pejzažnih vrednosti (OUV UNESCO) na području kulturnog dobra na Listi svjetske baštine i njegove zaštićene okoline (bafer zone), te je u tom smislu neophodno prednost dati postojećim resursima koji se ogledaju u zapuštenom ili napuštenom istorijskom graditeljskom fondu (mapa 6 i 9), te se u tom smislu preporučuje izrada HIA studije i studije vizuelnog uticaja, sho dno Opštim preporukam a u po glavlju 7 .1.

Preporuka je da se gradnja novih rizorta planira na mjestima gdje je već započet određen oblik gradnje kako bi se **novim planskim rješenjima izvršilo ublažavanje negativnosti neplanski podignutih objekata i naselja.**

Preporuka je da se postojeći rizort hoteli mogu dograđivati/nadograđivati u skladu sa parametrima za ovu vrstu objekata i kapacitetima lokacije, uz poštovanje izvornih arhitektonskih rješenja i karakteristika neposrednog konteksta (prirodne ili izgrađene sredine).

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

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

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

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

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

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

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, tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta u zoni naselja, na lokaciji koja odgovara dijelu kat. par. broj 931/1 KO Baošići, Herceg Novi, u zahvatu ID PUP-a OHN ("Sl.list CG op.pr." br. 76/25), izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

Shodno navedenom, predmetnu izgradnju objekata, moguće je sprovesti uz poštovanje sljedećeg:

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih ambijentalnih, pejzažnih,

istorijskih, kulturnih i urbanističkih vrijednosti predmetnog prostora sa okruženjem i potencijalnim kulturnim pejzažem **Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići);

2. Nije moguće iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na **usklađenosti planiranog objekta sa naslijeđenim mjerilom volumena i gustom izgrađenosti potencijalnog kulturnog pejzaža Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići), **kao i predmetnim konzervatorskim uslovima**;
3. Sačuvati i predvidjeti restauraciju objekata zatečene ruralne graditeljske cjeline objekat 1 na katastarskoj parceli 2838 i objekat 1 na katastarskoj parceli 2846/1, koja se nalaza u obuhvatu predmetne lokacije, a evidentirani su na karti broj 9, Studije zaštite kulturnih dobara
4. Predvidjeti postavljanje **više objekata tradicionalnih ruralnih gabarita**, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu ruralnu matricu kulturnog pejzaža **Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići);
5. Položaje objekata predvidjeti zasnovano na proučavanju **razvoja prostorne matrice potencijalnog kulturnog pejzaža Bijelska sela** (Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići), tako da djeluju da su nastali spontano kroz vrijeme u skladu sa životnim potrebama lokalnog stanovništva (nije prihvatljivo objekte postavljati u međusobno strogo paralelnim i simetričnim odnosima);
6. Planirane objekte uklopiti u pejzažnu sliku, po principu **mimikrije u odnosu na graditeljsko nasljeđe**, tako da ne dominiraju u odnosu na potencijalni kulturni pejzaž **Bijelskih sela**, označen na karti broj 9 Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi, a interpolaciju savremenih objekata u pejzažnu sliku, zasnovati na **arhitekturi tradicionalnih ruralnih objekata**, bez nametljivih ekspresivnih oblika i ponavljanja vizuelno potpuno istih objekata;
7. Ukoliko se planiraju sportsko-rekreativni objekti, konceptualno polazište za iste moraju biti **Mimikričnost u odnosu na pejzaž**, koji svoju inspiraciju crpi iz **pejzažnih karakteristika**, tako da planirani objekti **ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje** pejzažne slike predmetnog prostora.
8. Za potrebe vizuelne sanacije oštećenog pejzaža tokom gradnje, u okviru uređenja terena predvidjeti konzervatorsko-korektivne mjere sanacije (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu, ozelenjavanje terasa i sl). Na dijelu slobodnih površinama predmetne parcele planirati organizaciju i sadnju adekvatnog rastinja, u svrhu revitalizacije obradivih površina, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta. (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

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

O rezultatima ispitnog postupka se možete izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog javnopravnog organa – Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Rok za izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka određen je shodno članu 112 stav 2 Zakona o upravnom postupku.

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

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

Obradila:

Sofija Hajrizaj, arhitekta



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Naslovu;
- u spise predmeta.

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

ViK Broj:02-1089/26

Datum: 14.04.2026.g.

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,

**Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica

Podnosilac zahtjeva: ELVIS LEKIĆ

Primljeno:	20. 04. 2026
Org. jed.	20. 04. 2026
Redni broj	20. 04. 2026
Prilog	20. 04. 2026
Vrijednost	20. 04. 2026

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

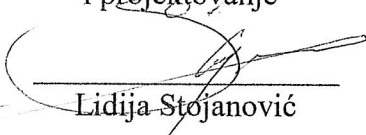
Na osnovu Vašeg zahtjeva broj 02-1089/26 od 17.03.2026.god. za dobijanje projektantsko vodovodnih i kanalizacionih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na katastarskim parcelama broj 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 sve k.o. **Bijela**, koji se pred Ministarstvom vodi pod brojem 04-332/26-1879/2 od 10.03.2026.god, konstatuje se:

- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoje tehnički uslovi za priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu;
- ✧ Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža;
- ✧ Nakon izgradnje vodovodne i kanalizacione infrastrukture u ovom dijelu Bijele, steći će se uslovi za priključenje ovog i susjednih objekata na istu.

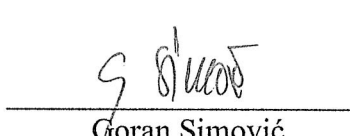
Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- tehničkoj službi
- arhivi

Inženjer za priključke
i projektovanje


Lidija Stojanović

Tehnički rukovodilac


Goran Simović

VD Izvršni direktor


Zoran Bijelić



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

Писарница Министарства просторног планирања
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 18-04-2026.				
Org. jed.	Proj. broj	Prilog	Vrijednost	
04-332/26	1878/5			

2.4.2026.

Broj : 02-13-341-Up I-94/ 26
Za: Министарство просторног планирања,
urbanizma i državne imovine
Podgorica

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтеву Секретаријата за урбанизам и градјевинску инспекцију у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији која се састоји од kat.parc. 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 K.O. Bijela у захвату Измјена и допуна PUP-a општине Херцег Нови („Sl.list CG“ br. 76/25), на основу члана 143 став 2 Закона о уређењу простора („Sl.list CG“ br. 19/25) , а у вези са чл. 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Sl.list CG“ br. 64/17,44/18, 63/18, 011/19 , 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24) ,члана 8 став 10 i члана 49 Одлуке о општинским i некатегорисаним путевима („Sl. list RCG-општински propisi“ br. 7/09 ,35/09, 17/15, 27/16), издаје

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

за израду техничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на локацији која се састоји од kat.parc. 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 K.O. Bijela у захвату Измјена и допуна PUP-a општине Херцег Нови („Sl.list CG“ br. 76/25)

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNI-TEHNIČKI USLOVI

1.1. Postojeće stanje

Окосницу саобраћаја локалитета коме припада предметна локација представља општински пут који се прикључује на Јадранску магистралу M1 Херцег Нови – Котор , дionica у Бијелој, која пролази јужно од предметне локације . Предметна локација има обезбједјен директан кolsки прикључак на општински пут , земљиште озаначено као kat. parc. 2862,2848,1537, све K.O. Bijela , који се прикључује на магистрални пут.

1.2. Planirano stanje

Локација која се састоји од kat.parc. kat.parc. 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 K.O. Bijela има прикључак на планирани општински пут са trasом као у прилогу (граfiчки прилог 1).

- Pravila regulacije

-Medjusobna udaljenost građevinske linije objekata (GL) i regulacione linije (RL) opštinskog puta iznosi:

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

- min. 9 m od osovine saobraćajnice.

• Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele:

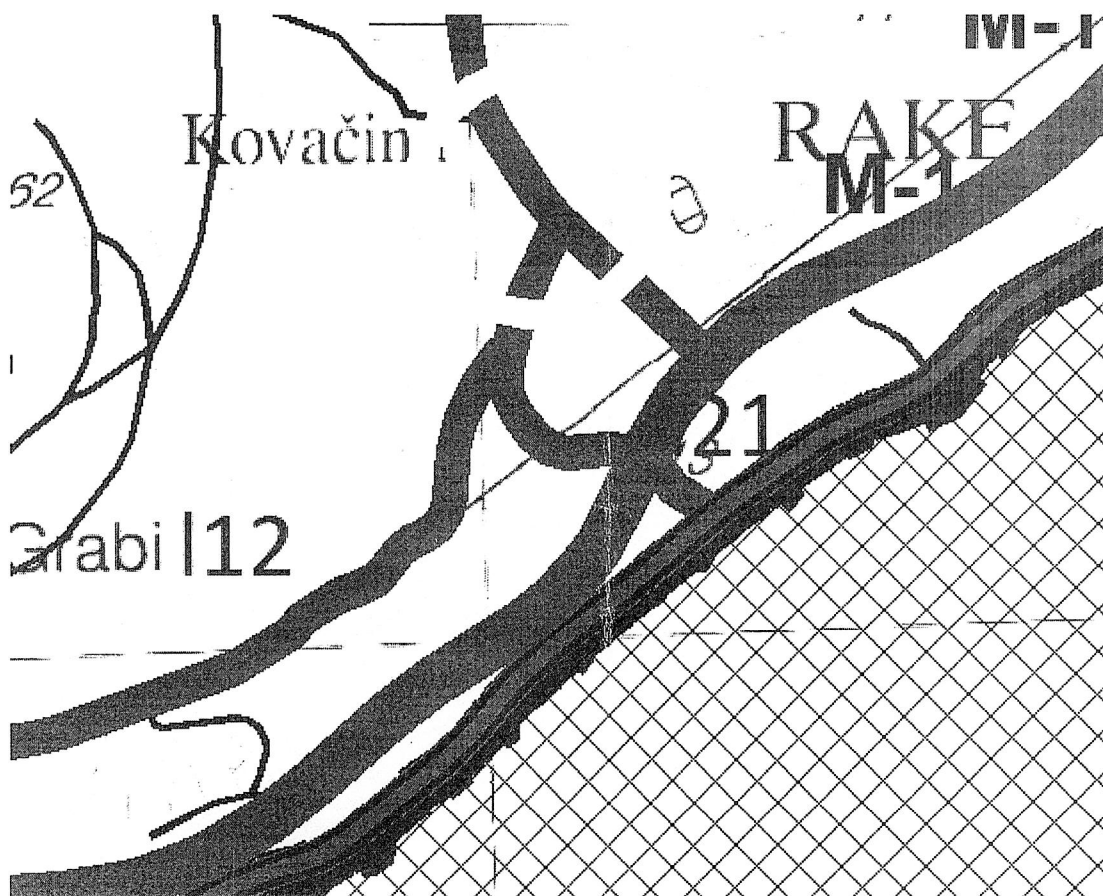
Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (lokacije) ,prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10) .

Namjena objekta	Broj parking mjesta
stanovanje (na 1000 m2 BRGP)	15 pm
proizvodnja (na 1000 m2 BRGP)	18 pm
fakulteti (na 1000 m2 BRGP)	25 pm
poslovanje (na 1000 m2 BRGP)	30 pm
trgovina (na 1000 m2 BRGP)	65 pm
hoteli (na 1000 m2 BRGP)	15 pm
restorani (na 1000 m2 BRGP)	150 pm
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25 pm
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

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

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

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



ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

Grafički prilog br. 1-plan saobraćaja , legenda

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



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 03-D-794/2

Primljeno: 26.03.2026				
Org. jed.	Stat. oznaka	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-1879/4				

Podgorica, 24.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-794/1 od 17.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-1879/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta mješovite namjene na katastarskim parcelama: KP 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Herceg Novi, izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 076/25), Opština Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Elvisu Lekiću, 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 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, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



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-24/26

20.03.2026.

За: **MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE**
ul. IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

Писарница Министарства просторног планирања,
urbanizma i državne imovine

Prilimjeno: 25.03.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-1879/3				

Вежа: допис, ваš бр. 04-332/26-1879/2, од 10.03.2026.

Предмет: Мишљење

Дана 17.03.2026.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 катастарским парцелама број: 2838, 2843/1, 2844/1, 2854, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 и 2861/2 КО Бијела у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Херцег Нови, измјене и допуне („Sl.list Crne Gore“ бр. 76/25), инвеститора Лекић Елвиса из Подгорице, те вас обавјештавамо да имамо примједбе на достављени нацрт ут услова:

1. У достављеном нацрту УТ услова под на страни 22., тачка 17.2. Услови прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру наводи се: „На дефинисаној локацији, а у складу са смјерницама из овог плана, морају се обезбједити комунали прикључци на водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу и прикључење на канализацију према условима планираним овим планом и условима надлежних јавних предузећа“.
 - С претходним у вези, на стари 7. поднаслов Услови за формирање урбанистичке парцеле, наводи се: На подручјима гдје не постоји могућност прикључка, односно није рационално обезбједити прикључак на јавну водоводну и канализациону мрежу, водоснабдијевање и одвођење отпадних вода из објекта може се рјешавати одговарајућим алтернативним рјешенијима, на хигијенски начин, којима се не угрожава животна средина (бунари, бистјерне, уређаји за преčiшћавање отпадних вода и сл.), што је супротно претходно наведеном, те је потребно исправити и ускладити.
 - 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 рјешенија 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 Рјешеније о утврђивању водних услова за алтернативно 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)“.
2. У достављеном нацрту УТ- услова на страни 15. у поднаслову Надземне воде, не поминје се Поток 12, док се на страни 23. наводи: „Локација се налази у сливном подручју и тандира катастарску парцелу потока 12“.

- S prethodnim u vezi smatramo da bi u podnaslovu Nadzemne vode trebalo obraditi potok 12. Prema ID PUP-a OHN grafički prilog broj 4: Hidrotehnička infrastruktura, Potok 12 je prepoznat i prolazi kroz predmetnu lokaciju za izgradnju, gdje bi zaštitni pojas po pravilu iznosio najmanje 5 m od gornje ivice potoka. **Prema ID PUP-a OHN (knjiga 2 Plansko rješenje) na strani 49. u naslovu Odvođenje površinskih i kišnih voda i uređenej vodotoka, predložene su mjere kojim se predviđa povećanje protočnosti vodotoka, koje ne bi trebale ići na štetu očivanja bioloških i ekoloških vrijednosti koje bi, po našem mišljenju, trebalo dodati predmetnim UT uslovima**

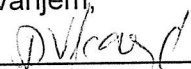
Napomena:

Vodni akti (uslovi, saglasnosti, dozvole) se, u formi rješenja, u posebnom upravnom postupku izdaju investitoru, za objekta i radove iz člana 115 Zakona o vodama.

Ukoliko se u sklopu izgradnje objekta mješovite namjene, planira izvođenje objekata ili radova iz 115. Zakona o vodama „Sl.list RCG“, br.27/07 i „Sl.list CG“, br. 73/10,.....,84/24), za koje je obavezno pribavljanje vodnih uslova, potrebno je da Investitor podnese zahtjev nadležnom organu, u kome će nedvosmisleno navesti za koje objekte i radove traži izdavanje vodnih uslova) i da uz zahtjev priloži dokumentaciju koju predviđa Pravilnik o sadržaju zahtjeva i dokumentacije za izdavanje vodnih uslova, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl.list CG“, br. 7/28 i 14/16) i to:

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 je Title Development LTD DOO Budva nosilac prava svojine na katastarskim parcelama br. **2838, 2843/1, 2844/1, 2854, 2846/1, 2846/2, 2847/2, 2849 i 2861/2 KO Bijela**, u obimu prava 1/1, 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,


 Danijela Vlaović, dipl.ing.prehr.tehnologije
 Rukovodilac Sektora za ekologiju
 T.:+38231321052lokal517
 E.: eko_saglasnost@hercegnovi.me

VD SEKRETARA

Miloš Knežević



Dostavljeno:

- Naslovu,
- U dosije,
- Arhivi.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA HERCEG NOVI
Broj: 917-109-416/2026/1
Herceg Novi, 14. 05. 2026. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20.08.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
04-	332/26	-1879/7		

**Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine**

IV proleterske brigade br. 19
Podgorica

Poštovani, u vezi sa Vašim zahtjevom broj: 04-332/26-1879/2 dostavljamo Vam list nepokretnosti sa kopijom plana za katastarsku parcelu br. 2838, 2843/1, 2844/1, 2845, 1846/1, 1846/2, 1847/2, 2849 i 2861/2 K.O. Bijela, Opština Herceg Novi.

S poštovanjem,

Obradio:

Vojislav Žarić, samostalni referent



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 416/2026

Datum: 13.05.2026.



Katastarska opština: BIJELA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 2847/2

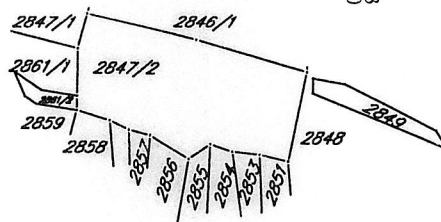
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
701
000
6
553
000

4
701
000
6
553
250

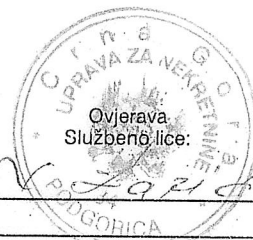


4
700
750
6
553
000

4
700
750
6
553
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

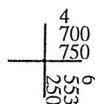
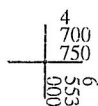
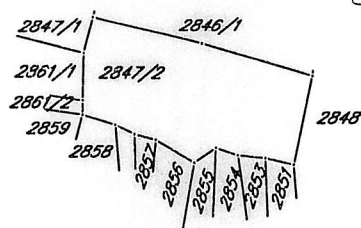
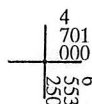
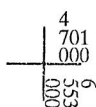


Datum: 13.05.2026.



Parcela: 2847/2

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obraditi:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 416/2026

Datum: 13.05.2026.



Katastarska opština: BIJELA

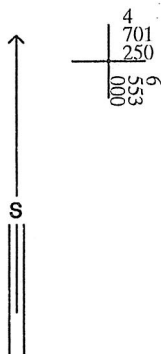
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4,6

Parcela: 2846/2

KOPIJA PLANA

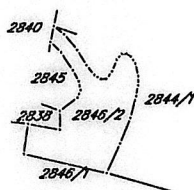
Razmjera 1: 2500



4
701
250
553
6
000

4
701
250
553
6
000

4
701
000
553
6
000



4
701
000
553
6
000

4
700
750
553
6
000

4
700
750
553
6
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 416/2026
Datum: 13.05.2026.



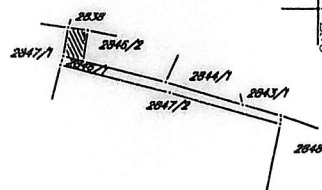
Katastarska opština: BIJELA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 2846/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
701
000
6
553
000



4
701
000
6
553
250

4
700
750
6
553
000

4
700
750
6
553
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 416/2026
Datum: 13.05.2026.



Katastarska opština: BIJELA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4,6
Parcela: 2845

KOPIJA PLANA

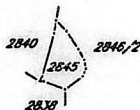
Razmjera 1: 2500



4
701
250
553
000
6

4
701
250
553
000
6

4
701
000
553
000
6



4
701
000
553
250
6

4
700
750
553
000
6

4
700
750
553
250
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



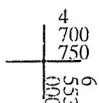
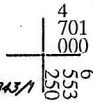
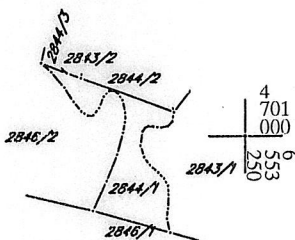
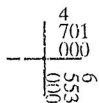
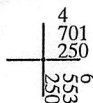
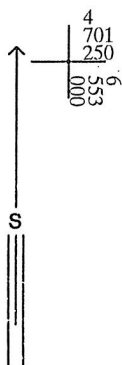
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 416/2026
Datum: 13.05.2026.



Katastarska opština: BIJELA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4,6
Parcela: 2844/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



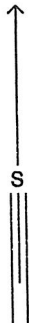
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 416/2026
Datum: 13.05.2026.



Katastarska opština: BIJELA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4,6
Parcela: 2838

KOPIJA PLANA

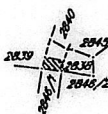
Razmjera 1: 2500



4
701
250
6
553
000

4
701
250
6
553
250

4
701
000
6
553
000



4
701
000
6
553
250

4
700
750
6
553
000

4
700
750
6
553
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI

Broj: 416/2026

Datum: 13.05.2026.



Katastarska opština: BIJELA

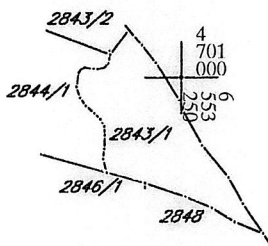
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4,6

Parcela: 2843/1

KOPIJA PLANA

Razmjera: 1:2500



4700750
553250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-7305/2026

Datum: 13.05.2026

KO: BIJELA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1508 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2838			18 69 0		KOVAČINA	Dvorište KUPOVINA		107	0.00
2838		1	18 69 0		KOVAČINA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		29	0.00
2843	1		18 69 0	29/08/2022	KOVAČINA	Sume 2. klase KUPOVINA		1722	1.89
2844	1		16 69 0	29/08/2022	KOVAČINA	Livada 3. klase KUPOVINA		844	2.36
2845			16 69 0	29/08/2022	KOVAČINA	Livada 3. klase KUPOVINA		211	0.59
2846	1		16 69 0	29/08/2022	KOVAČINA BR.5	Dvorište KUPOVINA		230	0.00
2846	1	1	16 69 0		KOVAČINA BR.5	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		79	0.00
2846	2		16 69 0	29/08/2022	KOVAČINA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		958	21.56
2847	2		18 69 0	29/08/2022	KOVAČONA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		2744	61.74
2849			18 69 0		KOVAČONA	Sume 2. klase KUPOVINA		270	0.30
2861	2		18 69 0	29/08/2022	KOVAČINA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		106	2.38
								7300	90.83

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002636107	TITLE DEVELOPMENT LTD D.O.O.BUDVA IV PROLETERSKA B.B. BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2838		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	880	P 29	/
2838		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	1	P 20	Svojina TITLE DEVELOPMENT LTD D. 0000002636107 O.O.BUDVA IV PROLETERSKA B.B. BUDVA

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2838		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	2	P1 20	Svojina TITLE DEVELOPMENT LTD D. 0000002636107 O.O.BUDVA IV PROLETERSKA B.B. BUDVA
2846	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	880	P 79	/
2846	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	1	1P 60	Svojina TITLE DEVELOPMENT LTD D. 0000002636107 O.O.BUDVA IV PROLETERSKA B.B. BUDVA
2846	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA Četiri sobe	2	P 60	Svojina TITLE DEVELOPMENT LTD D. 0000002636107 O.O.BUDVA IV PROLETERSKA B.B. BUDVA
2846	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	3	PN 40	Svojina TITLE DEVELOPMENT LTD D. 0000002636107 O.O.BUDVA IV PROLETERSKA B.B. BUDVA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2838				1	Dvorište	11/02/2010	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTURU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2838				2	Dvorište	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORJCE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2838		1	1	1	Pomoćna zgrada	18/10/2024 10:10	Zabilježba poreskog potraživanja U IZNOSU OD 14.214,41E U KORIST CRNE GORE BR. 13/01-3-7616/2 OD 02.10.2024 GOD.
2838		1	1	2	Pomoćna zgrada	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORJCE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2838		1	2	1	Pomoćna zgrada	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORJCE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2838		1		1	Pomoćna zgrada	11/02/2010	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTURU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2838		1		1	Pomoćna zgrada	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORJCE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2838		1		2	Pomoćna zgrada	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORJCE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2843	1			4	Šume 2. klase	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTURU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2843	1			5	Šume 2. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORJCE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2844	1			4	Livada 3. klase	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2844	1			5	Livada 3. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2845				4	Livada 3. klase	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2845				5	Livada 3. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	1			4	Dvorište	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2846	1			5	Dvorište	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	1	1	1	1	Stambeni prostor	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	1	1	2	1	Stambeni prostor	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	1	1	3	1	Stambeni prostor	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	1	1		1	Porodična stambena zgrada	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	1	1		1	Porodična stambena zgrada	11/02/2010	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2846	1	1		2	Porodična stambena zgrada	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2846	2			4	Voćnjak 3. klase	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAŽNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2846	2			5	Voćnjak 3. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILJA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2847	2			1	Voćnjak 3. klase	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAZNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2847	2			2	Voćnjak 3. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILIIA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2849				1	Šumc 2. klase	11/02/2010	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAZNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2849				2	Šumc 2. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILIIA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.
2861	2			1	Voćnjak 3. klase	29/08/2022 12:20	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED O.SUDOM U KOTORU POSL BR.P.39/2010 PO TUŽBI TITLE DEVELOPMENT LTD DOO BUDVA PROTIV TUŽENOG RAZNATOVIĆ VESELINA IZ BUDVE RADI OTKAZA PUNOMOĆJA.
2861	2			2	Voćnjak 3. klase	09/02/2026 9:30	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA MIČOVIĆ VASILIIA IZ PODGORICE I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 I ZAKLJUČAK I.BR.2526/25 OD 23.12.2025 GOD.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

29

Načelnik:

 Radusinović Mirjana, dipl.pravnica



SPISAK PODNIJETIH ZAHTEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
2838/0		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2838/0	1 1	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2838/0	1 2	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2838/0	1	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2843/1		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2844/1		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2845/0		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2846/1		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2846/1	1 1	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2846/1	1 2	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2846/1	1 3	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2846/1	1	109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2846/2		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2847/2		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2849/0		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA
2861/2		109-2-919-1696/1-2026	29.04.2026 15:18	ADV DAKIĆ MARKO ZA TITEL DEVELOPMENT	ZA BRISANJE TERETA U LN 1508 KO TOPLA