PROGRAMSKI ZADATAK
SA ELEMENTIMA URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE LOKALNOG OBJEKTA OD OPŠTEG INTERESA
- **OBJEKTA PRIVREDNOG RAZVOJA NA LOKACIJI KP 734/1 KO KUTI (LUKA ZELENIKA)**

NA OSNOVU:	Odluke o građenju, postavljanju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl. list CG, opštinski propisi« , broj 45/15, 36/20)
PREDLAGAČ:	OPŠTINA HERCEG NOVI KABINET PREDSJEDNIKA
BROJ:	02-5-018-2111/25 od 19.12.2025. godine
OBRAĐIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I GRAĐEVINSKU INSPEKCIJU

Herceg Novi, decembar 2025. godine

Na osnovu člana 155 Zakona o izgradnji objekata (»Sl.list CG« , br. 19/25), i člana 5 Odluke o građenju, postavljanju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl.list CG, op.prop.« br. 45/15, 36/20), a kao sastavni dio Odluke o utvrđivanju lokacije za postavljanje odnosno građenje lokalnog objekta od opšteg interesa – **objekta privrednog razvoja,** donosi se

PROGRAMSKI ZADATAK
SA ELEMENTIMA URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

za postavljanje odnosno građenje lokalnog objekta od opšteg interesa – objekta privrednog razvoja na lokaciji kp 734/1 KO Kuti, Herceg Novi (Luka Zelenika)

DOKUMENTACIONA OSNOVA:

- Geodetska situacija terena za predmetnu lokaciju u KO Kuti;
- Skica parcela za predmetnu lokaciju u KO Kuti, izdata od Uprave za nekretnine – PJ Herceg Novi;
- Izvod lista nepokretnosti 230 za KO Kuti, kojim se dokazuje da je AD MJEŠOVITO HERCEG NOVI upisano kao korisnik, u obimu prava 1/1, na kat. parceli br. 734/1 KO Kuti, u naravi objekat 1 – poslovne zgrade u privredi 255 m2, objekat 2 – poslovne zgrade u privredi 143 m2, objekat 3 – poslovne zgrade u privredi 224 m2, objekat 4 – ruševina raznog objekta 247 m2, objekat 5 – poslovne zgrade u privredi 1093 m2, neplodna zemljišta 23058 m2 sa teretima;

URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI:

Shodno članu 3 Odluke o građenju, postavljanju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa (»Sl.list CG op.prop.« br. 45/15, 36/20), lokalnim objektima od opšteg interesa smatraju se objekti koji se odnose na: vodovodnu, telekomunikacionu i kanalizacionu infrastrukturu, toplovode; opštinske puteve (lokalne i nekategorisane) i prateće objekte; ulice u naseljima i trgove; parking prostore, pijace; gradska groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; objekte distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV, trafostanice i vodove od 110 kV i manje, rasklopna postrojenja, javnu rasvjetu; solarne elektrane od 5 megavata i manje, sportske objekte i skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu i uređenje istih; javne i zelene površine i gradske parkove, ski-liftove, žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave; **objekte privrednog razvoja (privredne objekte, objekte proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivne centre, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisne objekte, pumpne stanice)** i objekte ruralnog razvoja (poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva).

- **Lokacija**

Lokacija za postavljanje odnosno građenje lokalnog objekta od opšteg interesa nalazi se u Zelenici, na lokaciji kp 734/1 KO Kuti, Herceg Novi.

1. PRIRODNI USLOVI:

- **Prirodni uslovi:**

  Uvidom u grafički prilog plana- list br. 05f- Pogodnost terena za urbanizaciju, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u kategoriji II - Tereni pogodni za urbanizaciju uz veća ograničenja.

Litološki opis	Vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage				
Nagib terena	10 - 20° za vezane stijene, 0 - 10° za poluvezane stijene				
Dubina do vode	1,5 - 4,0m i više od 4,0 m				
Stabilnost terena	**Stabilan i uslovno stabilan**				
Nosivost terena	12 - 20N/cm² i 20 N/cm²				
Seizmičnost	zona	B3	C1	C2	C3
	max (q)	0.12	0.16	0.20	0.26
	Ks	0.06	0.08	0.10	0.12
	intenzitet (MCS)	VIII	IX	IX	IX
Temperatura	srednja godišnja	18,1° C			
	min. srednja mjesečna	8°-9° C			
	max. srednja mjesečna	24°-25° C			
Količina padavina	srednja godišnja količina	1990mm			
Intenzitet i uče-stalost vjetrova	opšta godišnja karakte-ristika	Nije definisana DUP-om. Pretpostavka: tišina 41%, E- SE- NW			

2. USLOVI ZA OBJEKAT:

- Predmet ovog Programskog zadatka sa elementima urbanističko-tehničkih uslova kao sastavnog dijela Odluke o utvrđivanju lokacije za lokalni objekat od opšteg interesa je postavljanje odnosno građenje objekta privrednog razvoja na lokaciji kp 734/1 KO Kuti, Herceg Novi (Luka Zelenika).
- Donošenjem ove Odluke stvaraju se uslovi da se valorizuje prostor sadašnje luke Zelenika, u cilju zadovoljavanja uslova da luka otpočne s radom, te da se razvije buduće poslovno središte MZ Zelenika.
- Na površinama u sklopu lokacije Luka Zelenika površinu od cca 10.000 m2 predvidjeti kao lučki terminal za potrebe prijema putnika i korisnika (40 m sa južne strane i 40 m sa zapadne strane).
- Na ostatku parcele graditi komplementarne objekte privrednog razvoja (privredni objekti, objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisni objekti, pumpne stanice).
- Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog plana područja posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG" br. 56/18), utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni N – površine naselja.
- Parametri za predmetnu lokaciju:
- Indeks zauzetosti: 0.4;
- Indeks izgrađenosti: 1.2;
- Moguće je graditi više objekata u okviru zadatih indeksa;
- Spratnost 2 nadzemne etaže uz mogućnost prilagođavanja visine etaže planiranoj namjeni i tehnološkom procesu;

- U okviru proizvodnih etaža moguće je smjestiti više etaža sa pomoćnim – administrativnim sadržajima;
- Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude odgovarajuće njegovoj funkciji. Krovove oblikovati kao kose ili ravne, u zavisnosti od funkcije objekta I klimatskih uslova. Preporučuje se upotreba kako savremenih tako I tradicionalnih materijala, koji garantuju adekvatnu zaštitu objekta;
- Minimalno odstojanje od granica susjednih parcela 3 m;
- Minimalno odstojanje od Jadranske magistrale – u svemu prema grafičkom prilogu Saobraćaja definisanim DUP-om Zelenika („Sl. List CG – op.pr." br. 31/11);
- Postojeće objekte, ukoliko je moguće, uklopiti u planske parametre;
- Ukoliko se neki od postojećih objekata ne uklapaju u planske parametre, iste je moguće ukloniti shodno članu 68 i 69 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 19/25);
- Izgradnju objekata na predmetnoj lokaciji moguće je realizovati fazno;
- Parametri za parkiranje:

Osnovne grupe gradskih sadržaja	min br. park. 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

Tabela 7.5: Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja

- **Tehničkom dokumentacijom predvidjeti sljedeće mjere:**

a) Zaštite od požara – izradom Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog , shodno čl. 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG", br. 13/07 i 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16, 146/21, 003/23) i pratećim propisima.

b) Zaštite na radu - U skladu sa čl. 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Sl.list CG", br. 34/14, 44/18), projektant je obavezan da pri izradi tehničke dokumentacije razradi propisane mjere zaštite u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

c) Zaštite od elementarnih nepogoda – shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG" br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23) , Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG", br. 8/93) kao i drugim zakonskim i tehničkim propisima iz oblasti zaštite od požara i eksplozija;

d) Zaštita životne sredine – shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG", br. 75/18) i ukoliko je potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu izradom posebnog Elaborata.

3. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA:

- **Elektroinstalacije:**

– Elektroenergetske instalacije objekata projektovati prema Tehničkim preporukama EPCG, dostupne na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me ;**

- **Telekomunikacione instalacije :**

– Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima za izgradnju izdatim od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, koji su dostupni na sajtu Opštine Herceg Novi **www.hercegnovi.me**;

Na projekte instalacija se u postupku izdavanja građevinske dozvole pribavljaju potrebne saglasnosti od nadležnih javnih preduzeća i organa, davaoca prethodnih uslova.

4. OSTALI USLOVI:

– **Investitor je obavezan da propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za predmetno građenje objekta uz obavezno poštovanje ovog Programskog zadatka sa elementima urb.teh. uslova.**

– Tehnička dokumentacija – Glavni projekat, izrađuje se za potrebe izdavanja građevinske dozvole za lokalne objekte od opšteg interesa.
Tehnička dokumentacija izrađuje se na osnovu Odluke o utvrđivanju lokacije za građenje lokalnog objekta od opšteg interesa – **objekta privrednog razvoja**, na lokaciji kp 734/1 KO Kuti (Luka Zelenika), čiji sastavni dio čini ovaj Programski zadatak sa elementima urbanističko-tehničkih uslova, a u skladu sa: Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" , br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG" , br. 44/18, 43/19), ovim uslovima, uslovima i preporukama javnih preduzeća za oblast infrastrukture, svim važećim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

– Obračun površina i zapremina objekta vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG" , br. 60/18), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

– Privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji izrađuje, odnosno reviduje tehničku dokumentaciju, mora prije vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja, osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

– Tehnička dokumentacija se izrađuje u formi Glavnog projekta, u skladu sa članom 78 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23).

– Sastavni dijelovi tehničke dokumentacije su i svi potrebni Elaborati i Projekti definisani posebnim propisima.

– Revizija tehničke dokumentacije izrađuje se u skladu sa članom 81 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" , br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22), kao i u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije Glavnog projekta („Sl.list CG" , br. 18/18).

– Lokalni objekti od opšteg interesa mogu se graditi na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

– Građevinsku dozvolu izdaje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata na osnovu člana 7 i 8 Odluke o građenju, postavljanju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa („Sl.list CG op.pr." br. 45/15, 36/20).

– Podnosilac zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole je Opština Herceg Novi ili drugo lice uz saglasnost Opštine Herceg Novi.

– Izradu tehničke dokumentacije vrši Agencija za izgradnju i razvoj Opštine Herceg Novi, samostalno ili u saradnji sa drugim ovlašćenim licima, pri čemu vodeći projektant (kao i privredno društvo), treba da ima odgovarajuće reference za izradu tehničke dokumentacije za ovu vrstu objekata.

– **Sastavni dio ovog Programskog zadatka sa elementima urbanističko-tehničkih uslova čine: kopija plana, list nepokretnosti, skica plana lokacije izrađena na geodetskoj podlozi, tehnički uslovi priključenja.**

Ovaj Programski zadatak, zajedno sa skicom plana lokacije izrađenom na geodetskoj podlozi, čine sastavni dio Odluke o utvrđivanju lokacije za građenje lokalnog objekta od opšteg interesa – objekta privrednog razvoja, na lokaciji kp 734/1 KO Kuti, Herceg Novi (Luka Zelenika).

- **Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole pribavi Katastar instalacija za predmetnu lokaciju, od nadležnih javnih preduzeća, i reguliše sva prethodna pitanja vezano za predmetnu lokaciju koja se odnose na imovinsko-pravne odnose i pripremne radove za potrebe građenja objekta na predmetnoj lokaciji.**

- **Članom 155 Zakona o izgradnji objekata („Sl. List CG" br. 19/25) propisano je da će se postojeći propisi jedinice lokalne samouprave kojima se uređuje postavljanje odnosno građenje lokalnih objekata od opšteg interesa primjenjivati do donošenja planskih dokumenata u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora.**
- **Objektima iz stava 1 ovog člana smatraju se: vodovodna, elektronska, toplovodi, opštinski putevi (lokalnii I nekategorisani) I prateći objekti, ulice u naseljima I trgovi, parking prostori, pijace, gradska groblja, podzemni I nadzemni prolazi, javne garaže, objekti distributivne mreženaponskog nivoa do 35 kV, trafostanice I vodovi od 110 kV ili manje, rasklopna postrojenja, javna rasvjeta, solarne elektrane do 5 MW, sportski objekti I skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu I uređenje istih, javne I zelene površine I gradski parkovi, ski liftovi, žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave, objekti privrednog razvoja (privredni objekti, objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisni objekti, pumpne stanice) I objekti ruralnog razvoja (poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva I ribarstva).**

- **Objekti iz stava 2 ovog člana mogu se postavljati odnosno graditi na područjima za koja nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom.**
- **Izuzetno od stava 3 ovog člana lokalni objekti od opšteg interesa mogu se postavljati, odnosno graditi I na područjima za koja nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom, ali ne duže od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.**
- **Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem propisa jedinice lokalne samouprave iz stave 1 ovog člana vrši građevinski inspektor jedinice lokalne samouprave shodno ovlašćenjima propisanim ovim zakonom.**

SEKRETARIJAT
ZA URBANIZAM I GRAĐEVINSKU INSPEKCIJU