PROGRAMSKI ZADATAK
SA ELEMENTIMA URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE LOKALNOG OBJEKTA OD OPŠTEG INTERESA
- **OBJEKTA PRIVREDNOG RAZVOJA I LOKALNE SAOBRAĆAJNICE NA LOKACIJI KP 6083/2 KO SUTORINA**

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: 02-5-018-1006/25 od 15.12.2025. 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 i lokalne saobraćajnice,** 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 i lokalne saobraćajnice, na lokaciji kp 6083/2 KO Sutorina, Herceg Novi

DOKUMENTACIONA OSNOVA:

- Geodetska situacija terena za predmetnu lokaciju u KO Sutorina;
- Izvod lista nepokretnosti 1931 KO Sutorina kojim se dokazuje da su Radanović Petar i Jančić Zoran upisani kao suvlasnici, u obimu prava 1/2, na kat. parceli br. 6083/2 KO Sutorina, u površini od 3675 m2, u naravi livada 1. klase, sa teretom;

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 Sutorini, na katastarskoj parceli broj 6083/2 KO Sutorina.

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 i lokalne saobraćajnice, na lokaciji kp 6083/2 KO Sutorina, Herceg Novi;
- Donošenjem ove Odluke stvaraju se uslovi da se dodatno afirmiše poslovanje privrednih društava DOO „Radanović Invest Group” , DOO „Home line” , DOO „Zožeta” , Herceg Novi, obogati ponuda u ovom dijelu naše opštine, te svakako da se stvore preduslovi za otvaranje novih radnih mjesta;
- Parametri za predmetnu lokaciju:
- Indeks zauzetosti: 0.4;
- Indeks izgrađenosti: 1.2;
- Spratnost 3 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;
- Minimalno odstojanje od granica susjednih parcela 2.5m;
- Građevinska linija prema planiranom putu – 9m od osovine saobraćajnice;
- Minimalno odstojanje od granice kp 6087 KO Sutorina 5m;
- Minimalno odstojanje od Jadranske magistrale 10m ili na osnovu Saobraćajno tehničkih uslovima izdatih od strane Uprave za saobraćaj;
- Faza I – izgradnja objekta;
- Faza II – izgradnja saobraćajnice.

- 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**

- **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 i lokalne saobraćajnice**, na lokaciji kp 6083/2 KO Sutorina, 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 i lokalne saobraćajnice, na lokaciji kp 6083/2 KO Sutorina, Herceg Novi.

- **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 document 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