



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

**DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

Direkcije za izdavanje  
urbanističko-tehničkih uslova

Broj:1063-505/6

Podgorica, 07.03.2018. godine

**IVAN SREDANOVIĆ**

**PODGORICA**

Ul. Karađorđeva 37

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1063-505/6 od 07.03.2018. godine, za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli **UP48** u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača", Žabljak („Službeni list CG“, opštinski propisi br. 9/16).


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje
- U spise predmeta
- a/a

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**



# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|      |  |   |
|------|--|---|
| 1    | <b>CRNA GORA</b><br><b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b><br><br>Broj:1063-505/6<br>Podgorica, 07.03.2018. godine   | <br><b>CRNA GORA</b><br><b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA</b> |
| 2    | Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17 ) i podnijetog zahtjeva <b>SREDANOVIĆ IVANA</b> , izdaje:   |   |
| 3    | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br>za izradu tehničke dokumentacije  |   |
| 4    | za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP48 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača", Žabljak („Službeni list CG“, opštinski propisi br. 9/16).  |   |
| 5    | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>  | <b>IVAN SREDANOVIĆ</b>  |
| 6    | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br>Prema grafičkom prilogu br.6 Analiza postojećeg stanja, predmetna lokacija je neizgrađena površina-livade pašnjaci.   |   |
| 7    | <b>PLANIRANO STANJE</b>  |   |
| 7.1. | <b>Namjena parcele odnosno lokacije</b><br><br>Prema grafičkom prilogu br.7 Plan namjene površina, predmetna urbanistička parcela je površina za <b>stanovanje malih gustina</b> .<br><br>Površine SMG namjene su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. To mogu biti ugostiteljske, uslužne ili društve djelatnosti kao i turizam u sklopu domaće radinosti.<br>Procjena maksimalnog broja stanovnika/korisnika je dobijena na osnovu izabrane prosječne površine stana od 80 m <sup>2</sup> , uzet je broj stanovnika po stanu 3,1 za stanovanje pri čemu je max 40% površine opredijeljeno za poslovanje. |   |

|      |  |
|------|--|
|      | <p>U okviru objekata moguće je organizovanje poslovnih prostora u prizemljima u skladu sa smjernicama datim u prethodnom poglavlju, uz poštovanje higijensko tehničkih uslova i normativa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planom se predviđa mogućnost pretvaranja stambenog prostora u poslovni, prema propisanoj proceduri;</li> </ul> <p>poslovni prostor se definise na sledeći način:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poslovni prostor predvidjeti u prizemlju objekta, minimalne površine 30m<sup>2</sup>, sa zasebnim ulazom.</li> <li>- poslovni prostor u pogledu veličine, potrebnih instalacija i tehničkih zahtjeva mora zadovoljavati važeće tehničke propise</li> <li>- obavezno je obezbijediti parking za posjetioce.</li> </ul>  |
| 7.2. | <p><b>Pravila parcelacije</b></p>  |
|      | <p>Prema Detaljnom urbanističkom planu „Javorovača“ UP48 sastoji se od djelova katastarskih parcela broj 3969/24 i 3969/1 KO Žabljak I.</p> <p>Osnov za parcelaciju i preparcelaciju je postojeća vlasnička parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanističke parcele mogu biti sačinjene od jedne ili više katastarskih parcela, ili od dijela katastarske parcele. Definisane su koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, nivelacije i regulacije . Sve urbanističke parcele moraju imati obezbijeđen direktan kolski ili kolsko - pješački pristup.</p> <p>Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Plana, mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p>Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata u skladu sa parametrima iz Plana.</p> <p>Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu vrtne arhitekture planinskog područja. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju ograde od prirodnih materijala, kamen, drvo i živice.</p> <p>Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.</p> |
| 7.3. | <p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>  |
|      | <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.</p> <p>Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.</p> <p>Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.</p>   |

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

U slučaju kada građevinska linija nije grafički definisana, minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. Moguće je graditi objekat na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oom, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uredjenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugradjen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suteranu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uredjenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uredjenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.</p> <p>Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgradjenosti za tretiranu parcelu.</p> <p>Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.</p> <p>Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.</p> <p>Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za garaže i tehničke prostorije do 3m</li> <li>- za stambene etaže do 3.5m</li> <li>- za poslovne etaže do 4.5m</li> <li>- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ objekte organizovati kao slobodnostojeće objekte na parceli ;</li> <li>▪ indeksi zauzetosti i izgradjenosti parcele zadati su za svaku urbanističku parcelu pojedinačno a kreću se u zavisnosti od veličine parcele i namjene samog objekta;</li> <li>▪ minimalna površina parcele za individualno stanovanje 350 m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>max Si /0,4 /<br/>max Kiz /1,0/</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ predviđena spratnost objekata je do max 3 etaže;</li> </ul> <p>(detaljno za svaku parcelu su dati parametri i intervencije u tabeli Analitički pokazatelji koji su obavezujući);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dozvoljena je izgradnja podruma u skladu sa konfiguracijom terena i ona ne ulazi u bruto građevinsku površinu ukoliko služi kao garažni prostor ili prostor za smještaj tehničkih i infrastrukturnih sadržaja;</li> </ul> |
| 8 | <p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>   |
|   | <p><b>Mjere kontrole i smanjenja seizmickog rizika</b></p> <p>Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale. Zaštita od zemljotresa sprovodiće se primjenom urbanističkih, građevinskih i tenickih mjera u skladu sa uslovima aseizmicke gradnje novih stambenih i radnih površina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;</li> <li>• na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena vecim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izradenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajucih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orjentacijom</li> </ul>  |

|          |   |
|----------|---|
|          | <p>objekta - Zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmickog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.</li> <li>• pri izradi tehnicke dokumentacije obavezna je izrada geomehanickog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmickim parametrima dejstva zemljotresa za urbanisticko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.</li> <li>• Pri adaptaciji, rekonstrukciji i izgradnji novih objekata, neophodno je primenjivati odredbe Pravilnika o tehnickim normativima visokogradnje u seizmickim podrucjima (Sl. List SFRJ 52/90) kao i Zakona o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br. 13/07).</li> </ul> <p>Tehnickom 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 Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehnicke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehnicku 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.</p> |
| <b>9</b> | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>   |
|          | <p><b>Mjere za ublažavanje uticaja na vode</b></p> <p>U fazi građenja objekata potrebno je sprovesti sljedeće mjere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usvajanje dobre građevinske prakse da bi se izbjegao negativan uticaj na podzemne vode.</li> <li>• Planom izvođenja građevinskih radova, te detaljnom razradom tehnoloških postupaka treba potpuno predvidjeti mjere planskog i sigurnog prikupljanja svih nepotrebnih materija (otpadaka), njihovog transporta i odlaganja na najbližu deponiju.</li> <li>• U svim varijantama tehnologije izvođenja radova održati stabilnim/prirodnim hidrološki režim podzemnih voda, u prvom redu sprečavanjem isticanja vode/isušivanja.</li> <li>• U najvećoj mogućoj mjeri sačuvati biljni pokrivač, odnosno ostaviti buffer zone formirane od biljnog pokrivača između planiranih pristupnih puteva i vodotoka.</li> <li>• Uspostaviti kontinuirani nadzor tokom izvođenja radova uz prisustvo specijaliste za zaštitu životne sredine.</li> </ul>   |

- Sve površine gradilišta i ostale zona privremenog uticaja potrebno je nakon završetka građevinskih radova sanirati u skladu sa Planom sanacije, odnosno, zavisno o budućem korištenju prostora dovesti u prvobitno stanje.

#### **Mjere za ublažavanje uticaja na vazduh**

Tokom faze građenja, na ispusnim cijevima svih mašina i vozila sa dizel-motorima obezbijediti da imaju filtere za odvajanje čađi. Redovnim (planskim periodičnim) i vanrednim tehničkim pregledima mašina i vozila osigurati maksimalnu ispravnost i

funkcionalnost sistema sagorijevanja pogonskog goriva, koristiti (i redovito kontrolisati) gorivo – sa garantiranim standardom kvaliteta. Tokom izvođenja radova vršiti polijevanje vodom zemljišta na eventualnim lokacijama gdje može doći do veće emisije prašine.

#### **Mjere za ublažavanje uticaja na floru i faunu**

U fazi građenja ukloniti sav otpadni materijal od uklonjene vegetacije i šiblja, te obezbijediti tokom radova monitoring. Za izvođenje radova izabrati mehanizaciju i transportna sredstva koja će zahtijevati što manje proširenje postojećih puteva. Neophodne su i redovne administrativne mjere (učešće ekološke inspekcije).

#### **Mjere za ublažavanje uticaja na pejzaž**

U fazi građenja, otpad ne gomilati na lokaciji gradnje, već bez rasipanja, utovariti na transportna sredstva i odvesti na odlagalište. Intervencije u prostoru trebaju što manje odudarati od prirodnih i ambijentalnih obilježja u kojima nastaju, te što manje dovoditi do vizuelne degradacije.

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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

### **10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

• zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet. Minimalni procenat ozelenjenosti iznosi 40%. Detaljne smjernice za pejzažno uređenje date su u poglavlju Plan pejzažnog uređenja.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu vrtne arhitekture planinskog područja. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju ograde od prirodnih materijala, kamen, drvo i živice. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom

prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Zelenilo individualnih objekata u okviru SMG- stambenih objekata sa djelatnostima –planom se predviđa stanovanje uz obavljanje raznih poslovno - ugoditeljskih sadržaja. Tako i zelene površine ovih objekata moraju biti usklađene sa ovakvom namjenom. Time funkcija zelenila dobija na težini: potrebno je da zadovolji funkcionalne, estetske, sanitarnohigijenske, rekreativne zahtjeve da bi se obezbijedilo zadovoljenje potreba korisnika ovog prostora.

Potrebno je obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, okućnice treba da budu estetski privlačne u svakom godišnjem dobu. U tom smislu treba birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na mikroklimatske uslove sredine. Forsirati vrste sa fitocidnim dejstvom. Obzirom da na ovom području vladaju nepovoljni klimatski uslovi (kratak vegetacioni period, veliki broj dana pod snježnim pokrivačem, oštre zime, mrazovi tokom jeseni i proljeća), za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste, kao i odomaćene alohtone vrste. Odnos treba da bude 70%:30% u korist autohtonih biljnih vrsta. Voditi računa o odnosu četinarskih i lišćarskih vrsta, prednost dati lišćarskim vrstama u ovoj kategoriji zelenila.

#### **Smjernice za formiranje zelenila oko objekata mješovite namjene**

- Obzirom na višestruku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik.
- Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove
- Procenat učešća korišćenja autohtonih biljnih vrsta treba da bude bar 70% : 30 % u odnosu na alohtone biljne vrste. Mogu se koristiti i hortikulture forme koje opstaju u ovakvim klimatskim uslovima.
- Sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- Površine oko poslovnih, ugoditeljskih i sl. objekata mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom; ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, i niskog ukrasnog žbunja. voditi računa o vizurama prema planinskim masivima.
- Planiranje vodenih površina – manje fontane, česme, takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).



|           |   |
|-----------|---|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.</li> <li>• Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,</li> <li>• Prilikom izbora biljnih vrsta preporuča se korišćenje vrsta koje imaju fitocidna i insekticidna svojsva, posebno uz sportske terene. Takođe se mogu koristiti aromatične i ljekovite biljne vrste</li> </ul> <p>Ozelenjavanje se takođe može vršiti postavljanjem žardinjera koje svojim izgledom treba da se uklapaju u arhitekturu objekta.</p> |
| <b>11</b> | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>  |
|           | /   |
| <b>12</b> | <b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>   |
|           | <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p> <p>Prilikom projektovanja i izvodjenja objekata potrebno je svakom objektu obezbediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja, u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takodje u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p>                                 |
| <b>13</b> | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>   |
|           | U cilju stvaranja slobodnog i uređenog prostora ukupne zone zahvata DUP-a, planira se uklanjanje pomoćnih objekata. Predviđeno je da se prostor za sve potrebe smještaja obezbjedjuje u sklopu objekata.  |
| <b>14</b> | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>  |
|           | /   |
| <b>15</b> | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>  |
|           | /   |

|      |   |
|------|---|
| 16   | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>  |
|      | /   |
| 17   | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>   |
| 17.1 | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>  |
|      | <p>Na parcelama namjene SMG – stanovanje sa djelatnostima predviđa se izgradnja stambenog naselja sa djelatnostima koje ne remete osnovnu namjenu objekata, ukupne BGP =34,041,00 m<sup>2</sup>, kako je dato u tabeli. Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakve kategorije (stambena izgradnja i tercijarna djelatnost poslovanja), iznosi : pvrSMG = 50 W/m<sup>2</sup>, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.</p> <p><math>Pvra = S \times pvr = 34.041,00 \text{ m}^2 \times 50 \text{ W/m}^2 = 1.702.050.00 \text{ W} = 1,70 \text{ MW}</math></p> <p>Izračunata snaga i razudjenost konzuma nas opredjeljuje na izgradnju jedne DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA i jedne DTS 10/0,4 kV 2x630 kVA u zoni zahvata.</p> <p>Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv</li> </ul> |
| 17.2 | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>  |
|      | <p>Maksimalna dnevna potrošnja za posmatrano područje iznosi 2,72 l/s. Maksimalna satna potrošnja iznosi 3.54 l/s i tu količinu je potrebno dopremiti, i na nju se, raspoređenu po segmentima ovog područja, dimenzioniše distribuciona mreža područja.</p> <p>Planirano je ukidanje oko 210m postojećeg glavnog distributivnog cjevovoda koji snabdijeva ovo područje. Ova dionica je u zahvatu DUPa Javorovača i planirano je njeno izmještanje trasom planirane saobraćajnice. Planirana je njegova zamjena cjevovodom istog prečnika.</p> <p>Vrsta i klasa cijevnog materijala za vodovodnu mrežu koji će biti ugrađen, treba da ispuni sve potrebne uslove u pogledu očuvanja fizičkih i hemijskih karakteristika vode, pritiska u cjevovodu i njegove zaštite od spoljnih uticaja kako u toku samog polaganja, tako i u toku eksploatacije. Svi planirani cjevovodi su u ovom dokumentu predviđeni od polietilena. Konačni materijal za izgradnju cjevovoda će se odrediti prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije.</p> <p>Planirana vodovodna mreža ujedno je i hidrantska mreža, i iz tih razloga se vodilo računa da minimalni prečnici glavnih distributivnih vodova ne budu manji od</p>  |

100mm. U vodovodnoj mreži treba predvidjeti protivpožarne hidrante, na propisanim rastojanjima.

Kod izgradnje novih vodovodnih linija – cjevovoda predvidjeti dovoljan broj zatvarača i fazonskih komada radi ispravnog funkcionisanja mreže.

Tehničke uslove i način priključenja novoprojektovanih vodovodnih linija kao i priključenje pojedinih objekata određuje JP Vodovod i kanalizacija Žabljak.

### **Kanalizaciona mreža**

Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena.

Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 2,83 l/s. Mreža je dimenzionisana na osnovu proračuna potrebnih količina po urbanističkim zonama a pri trasiranju se vodilo računa da se kolektori postave u javnim površinama kao i o padu terena.

Otpadna voda svih objekata na predmetnom području se sakuplja i odvodi kolektorima prečnika 200mm prateći planirani raspored objekata i pad terena i saobraćajnica u okviru područja. Glavni kolektori su minimalnog prečnika 250mm. Predviđeno je da se sakupljena otpadna voda najkraćim putem odvodi do postojećeg gradskog sistema koji je udaljen nekih 135m od centralne raskrsnice na sjeveru područja obuhvaćenog ovim DUPom. Na pomenutoj raskrsnici je predviđeno spajanje na kolektor prečnika 500mm planiran "Izmjenama i dopunama DUPa Žabljak" koji spaja kanalizacioni sistem obuhvaćen DUPom Javorovača sa postojećim gradskim sistemom.

Za kontrolu rada kanalizacije i mogućnost blagovremene intervencije na mjestima vertikalnih preloma cjevovoda, na mjestima promjene horizontalnog pravca pružanja cjevovoda i na mjestu uliva bočnih ogranaka, predvidjeti revizione silaze. Minimalna dubina ukopavanja treba da je takva, da kanalizacija može da prihvati otpadne vode iz svih objekata koji su predviđeni da se priključe na nju, a ne manje od 1,00m.

### **Evakuacija atmosferskih voda**

Generalno gledano, odvođenje atmosferskih voda sa područja gradskog područja Žabljaka , kao i šireg područja koje mu gravitira, do sada je odvođeno raznim kanalima u najbliže jaruge, ponore i vrtače. Međutim, izgradnjom objekata, odnosno izmjenom konfiguracije terena, biće potrebno izvršiti dodatno odvodnjavanje sa saobraćajnica i drugih velikih površina.



S obzirom da za ovo područje nije rađena prava hidrološka analiza (utvrđivanje odnosa intenzitet – trajanje – vjerovatnoća padavina), za dimenzionisanje atmosferske kanalizacije uzima se 150 l/s/ha, uz trajanje cca 20 do 30 minuta. Atmosferska kanalizaciona mreža planirana je cjevovodima prečnika 600mm.

Odvođenje atmosferske vode sa krovova objekata, ulica i drugih asfaltiranih površina vršiće se rigolama, slivnicima i cjevovodima, kao i otvorenim kanalima, betonskim ili prekrivenim travom. Kanalima i rigolama je potrebno vodu najkraćim putem sa saobraćajnih i pješačkih površina odvesti u okolne zelene površine. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Preporučuje se takođe postavljanje

|      |  |
|------|--|
|      | <p>većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnice, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.</p> <p>Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do prirodnog recipijenta.</p> <p>Planiran je kišni kolektor u centralnom području plana, duž glavne saobraćajnice. Predviđeno je uključivanje tog kolektora u kolektor prečnika 600mm planiran "Izmjenama i dopunama DUPa Žabljak".</p> <p>Mada izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora kojima bi se kanalisale kišne vode na cijelom obuhvatu plana nije u ovoj fazi planiranja predviđena, u fazi izrade glavnog projekta, preporučuje se detaljnija analiza takvog rešenja ukoliko se dokaže potreba za tim.</p> <p>Priključenje na mrežu komunalne i ostale infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa ,uslova i saglasnosti javnih preduzeća.</p> <p>Instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.</p> |
| 17.3 | <p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Prilikom izrade glavnih projekata saobraćajnica može doći do manjih korekcija u cilju uklapanja u postojeće stanje i radi iznalaženja najboljih saobraćajnih rešenja.</p> <p>Date su i karakteristične kote ali su one orijentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.</p>   |
| 17.4 | <p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13)</li> <li>• Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>• Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)</li> <li>• Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15)</li> </ul> <p>Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</p>   |
| 18   | <p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I</b></p>   |

|           |   |                      |
|-----------|---|----------------------|
|           | <b>SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>  |                      |
|           | <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).</p> <p>Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).</p>                      |                      |
| <b>19</b> | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>  |                      |
|           | /   |                      |
| <b>20</b> | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>   |                      |
|           | Oznaka urbanističkih parcela  | <b>UP48</b>          |
|           | Površina urbanističkih parcela  | 358,27m <sup>2</sup> |
|           | Maksimalni indeks zauzetosti  | 0,40                 |
|           | Maksimalni indeks izgrađenosti  | 1,00                 |
|           | Bruto građevinska površina objekata (max BGP)   | 358,27m <sup>2</sup> |
|           | Maksimalna spratnost objekata   | P+1+Pk               |
|           | Maksimalna visinska kota objekta  |                      |
|           | <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>   |                      |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima ) a ostalo u garaži u objektu.</li> <li>▪ u okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje);</li> <li>▪ ostavlja se mogućnost planiranja podruma;</li> <li>▪ površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;</li> </ul> |                      |

|  |
|--|
| <p>Potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p>  |
| <p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p>  |
| <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.</p> <p>Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Krovovi su kosi – dvovodni ili viševodni , sa nagibima krovnih ravni u skladu sa normativima građenja za podneblje u kome se objekat gradi.</p> |
| <p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>   |
| <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).</p> <p>Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p> <p>Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.</p> <p>Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje prostora;</li> <li>2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;</li> <li>3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.</li> </ol> <p>Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).</p>              |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških.  |  |
| 21 | <b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>  |  |
| 22 | <b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>   | Olja Femić<br>Ljubica Božović  |
| 23 | <b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>  | Milica Ćurić   |
| 24 | <b>M.P.</b><br>  | <b>potpis ovlašćenog službenog lica</b><br> |
| 25 | <b>PRILOZI</b>   |  |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 101/2-02-345/2 od 28.02.2018. god.</li> </ul> |  |

Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl.list RCG-opštinski propisi", br. 9/05 i 23/07 i "Sl.list CG-opštinski propisi" br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016.godine, **d o n i e l a j e**

## ODLUKU o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

### Član 1

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK


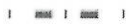



PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,  
Vidovko Tomčić

detaljni urbanistički plan:  
JAVOROVAČA





|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| obroč vašt plana         | CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam                                      | registarika štira:  |
| naručilac                | OPŠTINA ŽABLJAK  | Odluka o usvajanju plana:<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016.god. |
| naziv planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača                                     | godina izrade plana:<br>2016.   |
| faza planskog dokumenta  | Plan   | razmjerina:<br>1:1000   |
| naziv grafičkog prikaza  | Analiza postojećeg stanja<br>- postojeće korišćenje sa planom intervencija | broj grafičkog prikaza:<br><b>6</b>   |







## LEGENDA

-  GRANICA DUP-a JAVOROVAČA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA DURMITOR
-  GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  P+1-Pk SPRATNOST OBJEKATA





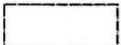
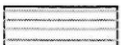

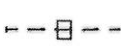

### BONITET OBJEKATA

-  OBJEKTI U DOBROM STANJU
-  OBJEKTI U IZGRADNJI
-  OBJEKAT U LOŠEM STANJU
-  OBJEKAT U DOBROM STANJU - U KORIDORU M. P.

### INTERVENCIJE NA OBJEKTIMA

-  OBJEKTI KOJI SU PREKORAČILI MAX PARAMETRE - ADAPTACIJA U POSTOJEĆIM GABARITIMA
-  OBJEKTI ZA ADAPTACIJU U POSTOJEĆIM GABARITIMA- NIJE ZADOVOLJEN USLOV MIN VELIČINE PARCELE
-  OBJEKTI ZA RUŠENJE U KORIDORU MP- IZGRADNJA NOVIH
-  OBJEKAT ZA ADAPTACIJU U KORIDORU M. P.

### NAMJENA POVRŠINA - POSTOJEĆA

-  TURIZAM I UGOSTITELJSTVO
-  MJESOVITA NAMJENA
-  STANOVANJE
-  POVREMENO STANOVANJE
-  LIVADE - PAŠNJACI
-  ŠUMA
-  POSTOJEĆI PUTEVI
-  ŽIČARA
-  ELEKTROVOD





Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 36/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl. list RCG-opštinski propisi", br. 9/05 i 23/07 i "Sl. list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016.godine, **d o n i o l a** je

## ODLUKU o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

### Član 1

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

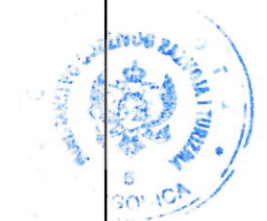
Broj: 35/116-01-22  
Žabljak, 03.02.2016.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

FREDSJEDNIK SKUPŠTINE  
Vidoje Tomčić



detaljni urbanistički plan:  
JAVOROVAČA



|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| izradio plan             | CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam  |   |
| naručilac                | OPŠTINA ŽABLJAK                        | Članka o uređenju plana<br>broj: 35/116-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016.god. |
| naziv planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača | godina izrade plana<br>2016.  |
| faza planskog dokumenta  | Plan-GIS                               | razmjera:<br>1:1000   |
| naziv grafičkog prikaza  | Plan namjene površina                  | broj grafičkog prikaza<br><b>7</b>  |

## LEGENDA:

- ——— · GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - · GRANICA PППN (NP DURMITOR)
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 23 BROJ URBANISTIČKE PARCELE



STANOVANJE MALIH GUSTINA



MJEŠOVITA NAMJENA



SPORT I REKREACIJA



DRUGO OBRADIVO ZEMLJIŠTE



OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ



ZAŠTITNE ŠUME

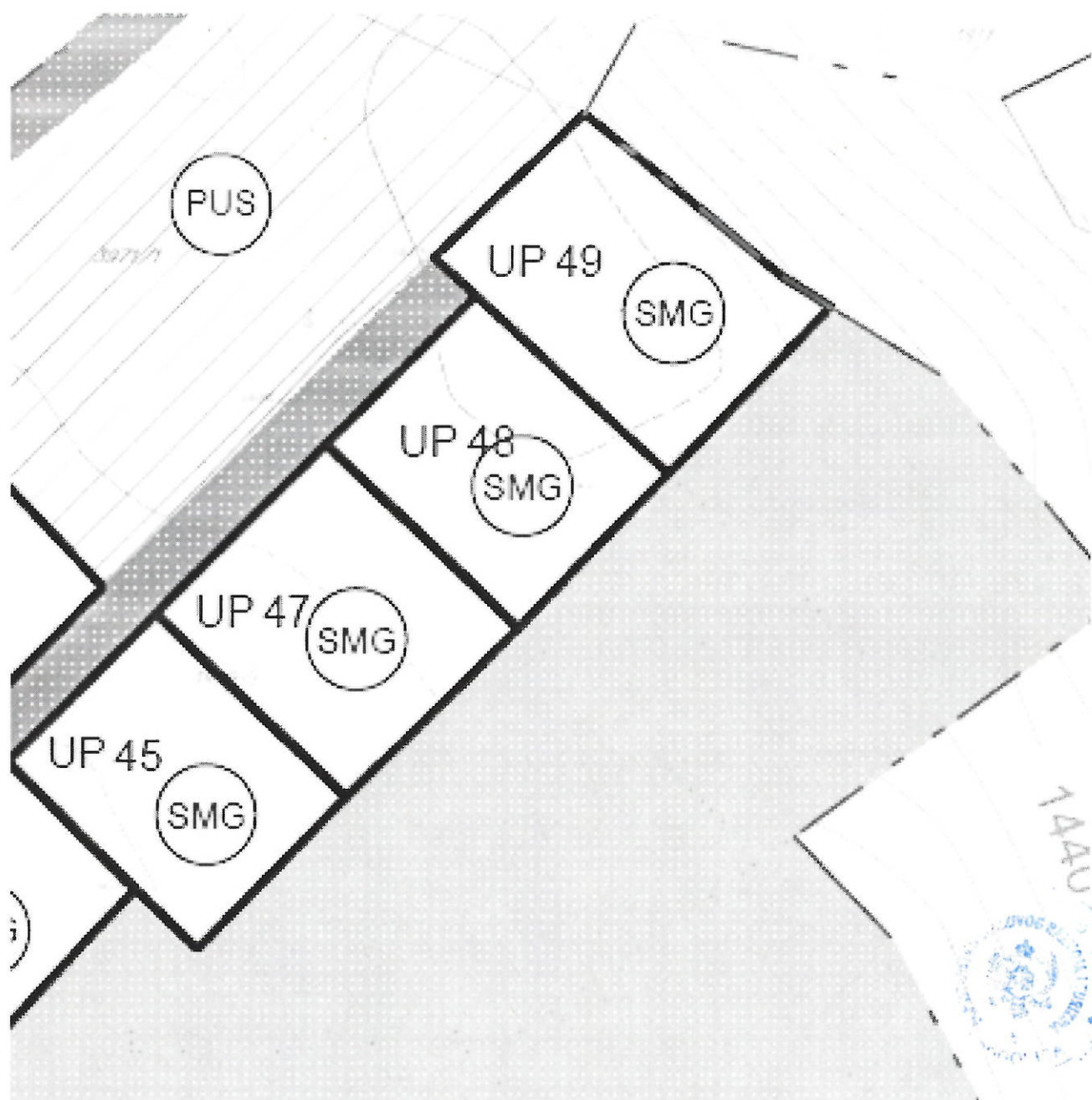


POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE





Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/11, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl. list RCG-opštinski propisi", br. 9/05 i 23/07 i "Sl. list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016. godine, **donijela je**

**ODLUKU**  
o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

**Član 1**

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK**

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
Vidove Tomčić

detaljni urbanistički plan:  
**JAVOROVAČA**

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| obrađivač plana          | <b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam |  |
| naručilac                | <b>OPŠTINA ŽABLJAK</b>                       | odluka o usvajanju plana:<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016. god. |
| naziv planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača       | godina izrade plana:<br>2016.  |
| faza planskog dokumenta  | Plan GIS                                     | Razmjera:<br>1:1000  |
| naziv grafičkog prikaza  | <b>Plan parcelacije</b>                      | broj grafičkog prikaza:<br><b>8</b>  |



1440



# TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

|    |            |            |     |            |            |
|----|------------|------------|-----|------------|------------|
| 1  | 6592434.14 | 4779335.03 | 151 | 6592148.65 | 4779056.77 |
| 2  | 6592419.13 | 4779336.66 | 152 | 6592134.67 | 4779046.56 |
| 3  | 6592416.56 | 4779329.94 | 153 | 6592200.59 | 4779066.03 |
| 4  | 6592407.50 | 4779318.50 | 154 | 6592186.65 | 4779084.74 |
| 5  | 6592434.06 | 4779318.35 | 155 | 6592199.23 | 4779067.65 |
| 6  | 6592398.15 | 4779300.82 | 156 | 6592199.89 | 4779066.82 |
| 7  | 6592379.90 | 4779309.00 | 157 | 6592250.78 | 4779028.02 |
| 8  | 6592389.00 | 4779327.00 | 158 | 6592243.68 | 4779012.06 |
| 9  | 6592407.50 | 4779318.50 | 159 | 6592247.11 | 4779010.61 |
| 10 | 6592376.16 | 4779240.17 | 160 | 6592252.91 | 4779008.89 |
| 11 | 6592360.78 | 4779254.34 | 161 | 6592260.37 | 4779023.49 |
| 12 | 6592357.47 | 4779257.39 | 162 | 6592256.33 | 4779025.32 |
| 13 | 6592369.44 | 4779268.87 | 163 | 6592248.45 | 4779029.46 |
| 14 | 6592385.29 | 4779255.82 | 164 | 6592239.38 | 4779035.89 |
| 15 | 6592389.06 | 4779253.47 | 165 | 6592230.14 | 4779017.94 |
| 16 | 6592348.82 | 4779242.49 | 166 | 6592212.15 | 4779024.67 |
| 17 | 6592364.21 | 4779227.84 | 167 | 6592212.41 | 4779025.26 |





Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl.list RCG-opštinski propisi", br. 9/05 i 23/07 i "Sl.list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016. godine, **d o n i e l a j e**

## ODLUKU o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

### Član 1

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,  
Viduje Tomčić

detaljni urbanistički plan:  
JAVOROVAČA

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| obrađivač plana          | CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam    |  |
| naručilac                | OPŠTINA ŽABLJAK                          | Odluka o usvajanju plana:<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016. god. |
| naziv planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača   | godina izrade plana<br>2016.   |
| faza planskog dokumenta  | Plan GIS                                 | razmjera:<br>1:1000  |
| naziv grafičkog prikaza  | Plan regulacije i nivelacije (GL0 i GL2) | broj grafičkog prikaza:<br><b>9b</b>   |



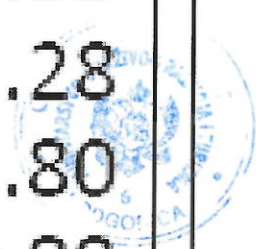
## LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PPPPN (NP DURMITOR)
- ||||| GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 23 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA - GL0
- 50 TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL0
- GRAĐEVINSKA LINIJA - GL2
- 100 TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL2

## TAČKE GLO

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 1  | 6592218.94 | 4779027.60 |
| 2  | 6592222.55 | 4779034.27 |
| 3  | 6592232.15 | 4779028.98 |
| 4  | 6592231.14 | 4779027.05 |
| 5  | 6592232.05 | 4779026.52 |
| 6  | 6592229.21 | 4779021.99 |
| 7  | 6592280.64 | 4779050.55 |
| 8  | 6592289.67 | 4779043.52 |
| 9  | 6592283.62 | 4779036.21 |
| 10 | 6592277.66 | 4779040.88 |
| 11 | 6592280.52 | 4779044.61 |
| 12 | 6592277.69 | 4779046.81 |
| 13 | 6592196.04 | 4779035.60 |
| 14 | 6592199.75 | 4779043.50 |
| 15 | 6592204.71 | 4779041.20 |
| 16 | 6592201.35 | 4779033.43 |
| 17 | 6592205.40 | 4779032.48 |
| 18 | 6592209.56 | 4779040.44 |
| 19 | 6592217.40 | 4779036.42 |
| 20 | 6592213.30 | 4779028.43 |
| 21 | 6592270.35 | 4779030.36 |
| 22 | 6592271.59 | 4779031.66 |
| 23 | 6592271.11 | 4779032.05 |
| 24 | 6592276.03 | 4779037.68 |
| 25 | 6592280.08 | 4779034.49 |
| 26 | 6592275.12 | 4779028.76 |
| 27 | 6592274.73 | 4779029.10 |
| 28 | 6592273.48 | 4779027.80 |
| 29 | 6592175.49 | 4779038.08 |
| 30 | 6592148.66 | 4779056.76 |
| 31 | 6592186.65 | 4779084.74 |
| 32 | 6592200.48 | 4779065.92 |

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 171 | 6592372.33 | 4779239.79 |
| 172 | 6592361.32 | 4779249.93 |
| 173 | 6592353.59 | 4779242.28 |
| 174 | 6592364.59 | 4779231.80 |
| 175 | 6592296.16 | 4779200.88 |



Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl. list RCG-opštinski propisi" br. 9/05 i 23/07 i "Sl. list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sednici održanoj dana 03.02.2016.godine, donijela je

## ODLUKU o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

### Član 1

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,  
Vidica Tomić

detaljni urbanistički plan:  
**JAVOROVAČA**

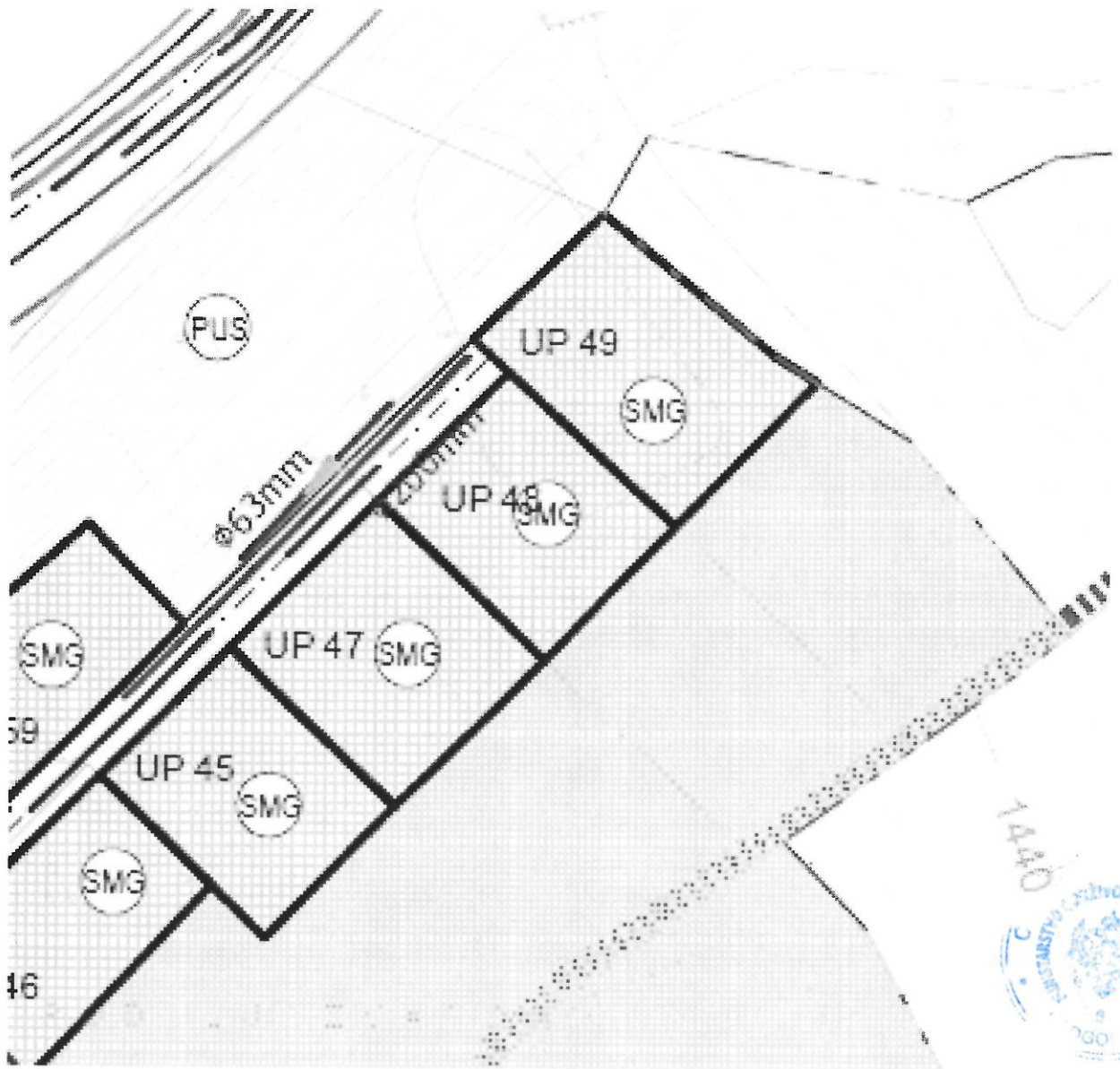
|                           |  |   |
|---------------------------|--|---|
| izradio/lač plana         | CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam  |   |
| naslovnik                 | OPŠTINA ŽABLJAK                        | Odluka o uređenju plana:<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016.god |
| naslov planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača | godina izrade plana<br>2016.  |
| vrsta planskog dokumenta  | Plan GIS                               | Skupština   |
| naslov grafičkog prikaza  | Plan hidrotehničke infrastrukture      | 1:1000<br>broj grafičkog prikaza: <b>11</b>                               |

# LEGENDA:

- — — — · GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - - · GRANICA PPPPN (NP DURMITOR)
- ||||||| GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 23      BROJ URBANISTIČKE PARCELE

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD ZA UKIDANJE
- - - - - PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆI KANALIZACIONI VOD
- - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- SMJER ODVOĐENJA
- - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
- SMJER ODVOĐENJA





Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/11, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl. list RCG-opštinski propisi", br. 9/05 i 23/07 i "Sl. list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016. godine, **d o n i o s i l a j e**

## ODLUKU o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

### Član 1

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDŠJEDNIK SKUPŠTINE,  
Vidoje Tomčić

detaljni urbanistički plan:  
JAVOROVAČA

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| izradio plan              | CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam  |  |
| naručilac                 | OPŠTINA ŽABLJAK                        | Odluka o usvajanju plana:<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016. god. |
| naziv planiranih objekata | Detaljni urbanistički plan: Javorovača | godina izrade plana:<br>2016.  |
| faza planiranih objekata  | Plan GIS                               | razmjera:<br>1:1000  |
| naziv grafičkog prikaza   | Plan elektroenergetske infrastrukture  | broj grafičkog prikaza: <b>12</b>  |

## LEGENDA:

- — — — · GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - · GRANICA PFPFN (NP DURMITOR)
- ▤▤▤▤▤▤▤▤▤▤ GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 23 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- - - - - ELEKTROVOD 10kV PLANIRANI
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA







Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/06, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl. list RCG-opštinski propisi", br. 9/05 i 23/07 i "Sl. list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016. godine, **d o n i e l a** je

## ODLUKU o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

### Član 1

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan).

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,  
Vidoje Tomčić

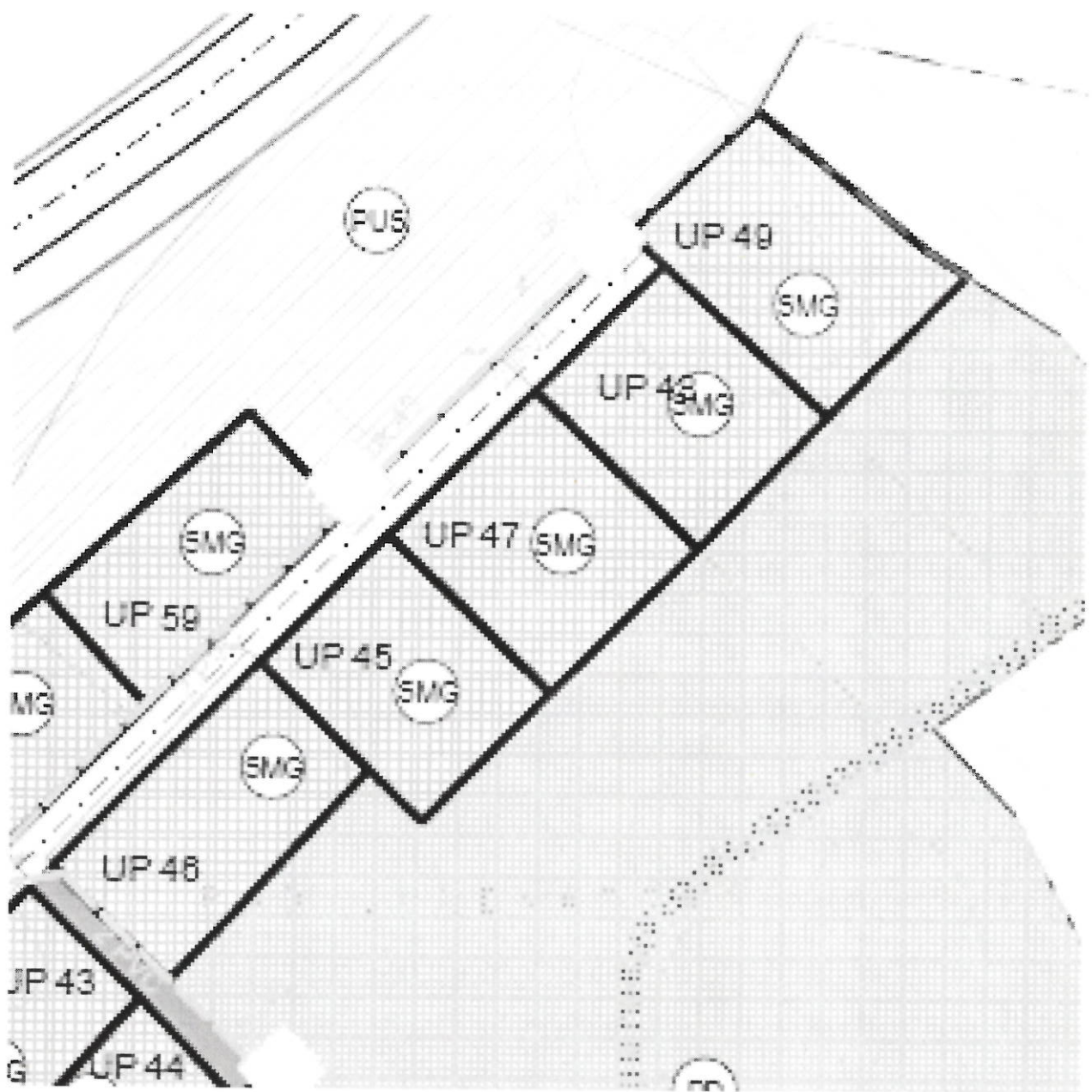
detaljni urbanistički plan:  
JAVOROVAČA

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| izradila plan             | CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam  |  |
| naručilac                 | OPŠTINA ŽABLJAK                        | Odluka o usvajanju plana:<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016. god. |
| naslov planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača | godina izrade plana:<br>2016.  |
| faza planskog dokumenta   | Plan GIS                               | razmjera:<br>1:1000  |
| naslov grafičkog prikaza  | Plan elektronske komunikacije          | broj grafičkog prikaza:<br><b>13</b>   |

# LEGENDA:

- — — — · GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - - · GRANICA PPPPN (NP DURMITOR)
- ||||||| GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 23 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANO TK OKNO





Na osnovu člana 47 stav 3 u vezi sa članom 24 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/1, 39/13 i 33/14) i člana 38 tačka 4 Statuta opštine Žabljak ("Sl.list RCG-opštinski propisi" br. 9/05 i 23/07 i "Sl.list CG-opštinski propisi", br. 3/11 i 7/14), Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana 03.02.2016.godine, **donijela je**

**ODLUKU**  
o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Javorovača"

**Član 1**

**DONOSI SE** Detaljni urbanistički plan "Javorovača" koji je uradio CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam iz Podgorice (u daljem tekstu: Plan)

Broj: 351/16-01-22  
Žabljak, 03.02.2016.godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK**



**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
Vidoje Tomčić

detaljni urbanistički plan:  
**JAVOROVAČA**




|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| obradivač plana          | <b>CAU</b> Centar za Arhitekturu i Urbanizam |   |
| naručilac                | <b>OPŠTINA ŽABLJAK</b>                       | Odluka o uređenju plana<br>broj: 351/16-01-22<br>Žabljak, 03.02.2016.god. |
| naziv planskog dokumenta | Detaljni urbanistički plan: Javorovača       | godina izrade plana:<br>2016.   |
| faza planskog dokumenta  | Plan GIS                                     | Razmjera:<br>1:1000   |
| naziv grafičkog prikaza  | <b>Plan pejzažnog uređenja</b>               | broj grafičkog prikaza:<br><b>14</b>                                      |






## LEGENDA:

- · — · — · — · GRANICA ZAHVATA PLANA
- - - - - GRANICA PPPPN (NP DURMITOR)
- ||||| GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 23      BROJ URBANISTIČKE PARCELE



### JAVNA NAMJENA

-  PŠ      PARK ŠUMA
-  ZUS      ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  S      SKVER

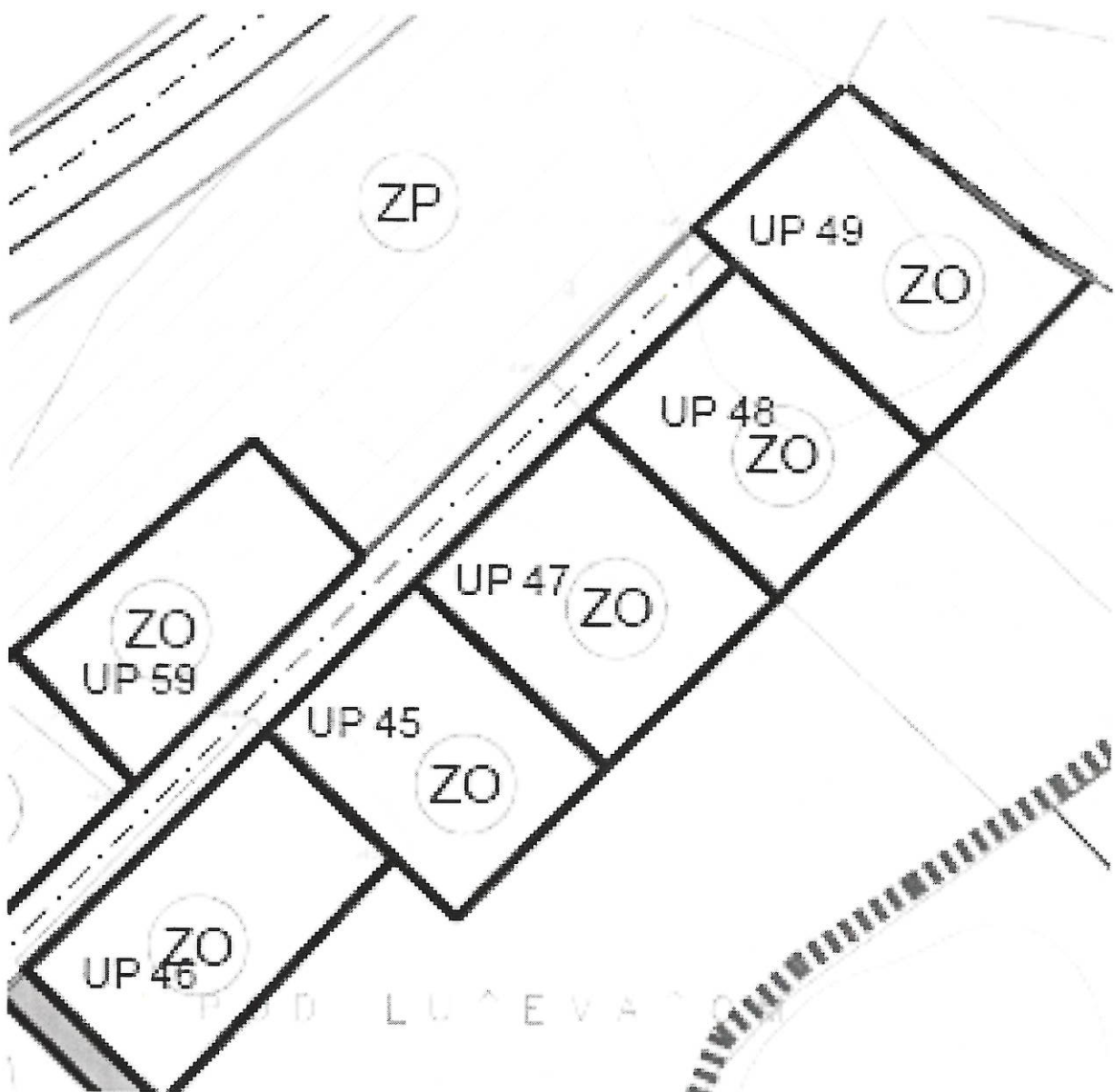
### OGRANIČENA NAMJENA

-  ZO      ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
-  ZPO      ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
-  SRP      SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE

### SPECIJALNA NAMJENA

-  ZIK      ZELENILO INFRASTRUKTURE
-  ZP      ZAŠTITNI POJASEVI







Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE  
Broj :101/2-02-345/  
Podgorica, 28.02.2018.godine  
NR

US-03 2018

100-505/5

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1063-505/2 od 27.02.2018.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta, na katastarskoj parceli 3969/24 KO Žabljak I, Opštine Žabljak a u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije nosiocu projekta Sredanović Ivanu iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i “Službeni list CG”, broj 47/13), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Detaljnim uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo da se na lokaciji katastarske parcele 3969/24 KO Žabljak I, Opštine Žabljak, planira izgradnja stambenog objekata, u cilju namjene stanovanja manje gustine.

Uvidom u navedenu Uredbu utvrđeno je da se u istoj ne nalaze projekti koji se odnose na izgradnju stambenih objekata.

Imajući u vidu navedeno, **to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu za projekat građenje novog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela 3969/24 KO KO Žabljak I, Opštine Žabljak.**

Obradio:

Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik-a direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.



DIREKTOR-AG  
Nikola Medenica



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Proleterska 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500  
Fax: +382 20 615 250 • ep@montenegro.gov.me • www.epa.org.me