



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-17015/6

Podgorica, 28.02.2025. godine

"SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT" DOO

ŽABLJAK
Pošćenski kraj bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-17015/6 od 28.02.2025.god. za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji urb.parcela UP196,UP197,UP198,UP199,UP200 i UP201 Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 06/15).

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marija Izgarević Payičević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-17015/6 Podgorica, 28.02.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT D.O.O. iz Žabljaka izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji urb.parcela UP196,UP197,UP198,UP199,UP200 i UP201 Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 06/15).	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT D.O.O. iz Žabljaka
6.	POSTOJEĆE STANJE Shodno grafičkom prilogu 1Geodetska podloga, predmetna lokacija je neizgrađena površina. Shodno grafičkom prilogu 4Postojeće stanje namjena prostora je poljoprivredne površine.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Shodno grafičkom prilogu 6Namjena površina namjena UP196,UP197,UP198, UP199,UP200 i UP201 je stanovanje malih gustina. Opšti uslovi Na površinama za stanovanje predmetnim planskim dokumentom planirano je stalno i povremeno stanovanje. U okviru granica obuhvata Plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je stanovanje manjih gustina i stanovanje manjih gustina sa djelatnostima. Planirani su pretežno porodični objekti (individualno stanovanje, do 4 stambene jedinice, površine do 500m2) na formiranim parcelama sa izlaskom na javni put. Planom se uglavnom predviđa afirmacija postojećih modela stanovanja na posmatranom području, odnosno generalno proglašivanje postojećeg stambenog tkiva u zonama, kako bi se ostvario	

	željeni koncept kompaktnog naselja i spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja. Cilj je podizanje kvaliteta individualnog stanovanja u skladu sa zahtevima savremenih standarda življenja uz neophodne intervencije u saobraćajnoj mreži. Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće principe: ♣ jednostavnost proporcije i forme; ♣ prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren"; ♣ prilagođenost klimatskim uslovima; ♣ uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja. ♣ imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena. Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne durmitske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih: ♣ poželjno je korišćenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova, ♣ izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada, ♣ predvidjeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ♣ otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima, ♣ ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,40m
7.2.	Pravila parcelacije UP 196 sastoji se od dijelova kat.parcela br.16/12,16/17 i 15 KO Borje I; UP198 sastoji se od dijelova kat.parcela br.15,16/12,16/16,16/15,16/14 i 16/13 KO Borje I; UP197 sastoji se od dijelova kat.parcela br.16/30 i 16/17 KO Borje I; UP199 sastoji se od dijelova kat.parcela br.16/30,16/16,16/15 i 16/17 KO Borje I; UP200 se sastoji od dijelova kat.parcela br.16/14, 5, 22/1,16/15 i 16/29 KO Borje I; UP201 sastoji se od dijelova kat.parcela br.16/15,16/30 i 22/1 KO Borje I. Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele većim delom imaju direktan pristup sa saobraćajnice,osim u izuzetnim slučajevima gde je pristup omogućen sa kolsko-pešačke ili pješačke površine. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Granice urbanističkih parcela označene su koordinatama tačaka shodno grafičkom prilogu 8a Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem. <u>Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</u> Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu

	nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Koordinate tačaka građevinskih linija definisane su grafičkim prilogom 8b Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,5 m od granice urbanističke parcele ili manja uz prethodnu saglasnost susjeda. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena. ♣ Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 1.5 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija. Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanje važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BRGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m². Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori. ♣ Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20 m od kote terena Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1, 20 m. ♣ Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi nagiba (35° do 70°), sa funkcionalnim akcentima. ♣ Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •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.36/2018).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale. Zaštita od zemljotresa sprovodiće se primjenom urbanističkih, građevinskih i tehničkih mjera u skladu sa uslovima aseizmičke gradnje novih stambenih i radnih površina: • kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; • 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, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada

niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;

- prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih 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.

Pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane Instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA

Treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim. Zabranjeno je : • upuštanje zagađenih otpadnih voda u prirodnu sredinu , • unošenje alohtonih biljaka i životinja, • neplansko uklanjanje vegetacije, • kretanje vozila izvan za to predviđenih staza, • uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

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 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Proračune raditi na VII 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.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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 .

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe (”Sl.list RCG”, br.54/01),

-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Da bi se održalo dobro stanje životne sredine na području opštine Žabljak, s obzirom na očekivani razvoj, moraju se preduzeti određene mjere, aktivnosti i planski instrumenti. Zaštita i unapređenje kvaliteta životne sredine sprovodiće se primjenom mjera zaštite životne sredine, pravilima izgradnje i uređenja koja su data ovim Planom. Mjere za zaštitu vazduha Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite: • Obogaćenjem prostora novim sadnicama odnosno formiranjem zaštitnog pojasa zelenila duž magistralnog puta koji tangira predmetno područje i drugih saobraćajnica. • Formiranjem tampon zelenila i drvoreda obodom, granicom parcela prema saobraćajnicama. Izradom procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata za koje je to predviđeno Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Mjere zaštite voda Prema zakonu o vodama („Sl. List RCG“ br.27/07) zaštita voda od zagađivanja ostvaruje se: • Organizacijom kontrole kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci, zabranom stavljanja u promet supstanci opasnih za vode za koje postoji zamjena ekološki pogodnijih proizvoda; • Ekonomskim mjerama, plaćanjem naknade za zagađivanje vode, koja nije niža od troškova njenog prečišćavanja; • Prečišćavanjem otpadnih voda na mjestu nastajanja, primjenom tehničkotehnoloških mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju; • Vodnim mjerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. Mjere zaštite zemljišta Očuvanje i zaštita građevinskog zemljišta sprovodiće se kroz određivanjem granica građevinskog reona kako bi se sprečila dalja nekontrolisana gradnja. Mjere zaštite od buke S obzirom na turistički karakter naselja i mrežu planiranih saobraćajnica, vrednosti nivoa buke su povećane. Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sledećih pravila: • Poštovanjem graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini (Sl.List RCG“ br. 75/06). • Podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • Uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja i efikasne zaštite prostora ugroženih komunalnom bukom. 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-415/2 od 17.02.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelene površine za turizam- hoteli Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet

	zelenih površina. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Za planiranje turističkih kompleksa, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Uređenje ovih površina predviđa: • u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; • izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje vitalnosti i dekorativnosti, sa predloženim mjerama njege, • sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno zelenilo, • voditi računa da se strme padine ne ogole zbog moguće erozije zemljišta. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: • ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. • obzirom na pretežno estetsku 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. • Forsirati pejzažni-prirodni stil uređenja. • Uz sami objekat hotela poželjno je planirati neki veći četinar ili grupaciju četinara zbog stvaranja posebnog planinskog ambijenta posebno u zimskim danima kada je prisutan sniježni pokrivač
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA -
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 -
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
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Snabdijevanje vodom objekta riješiti priključenjem na javnu vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima komunalnog preduzeća koje istu održava. Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju, tj. gdje ne ometaju saobraćaj. Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100mm. Svaki objekat treba priključiti na zajedničku vodovodnu mrežu nakon njene izgradnje. Vodomjer predvidjeti za svakog potrošača zasebno. Vodomjer postaviti u betonskom ili zidanom šahu minimalnih dimenzija 1,2x1,2m u skladu sa važećim propisima. U slučaju da se na jednoj parceli smješta više potrošača, predvidjeti vodomjere za svakog potrošača posebno, a sve vodomjere smjestiti u jedno vodomjerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obje mreže mogu se postavljati u isti rov. Priključenje na zajedničku kanalizacionu mrežu vršiti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti u gornju trećinu). Prilikom izgradnje zajedničke kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima. Odvođenje upotrebljenih voda utvrđuje se nivelacionim rješenjem i rješava priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susjednih objekata ili plavljenja susjedne parcele. Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine. Priključenje prema garfičkom prilogu 12 Hidrotehnička infrastruktura I uslovima nadležnog organa Rješenje o vodovodno kanalizacionim uslovima broj 01-335/25-331 od 12.02.2025.godine izdati od doo "Komunalno I vodovod" Žabljak
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.9 Saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa.. Saobraćajno tehnički uslovi broj 04-332/25-182/1 od 20.02.2025.godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine I komunalno stambene poslove opštine Žabljak
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -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 infrastructure 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 ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

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:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Upravljanje otpadom

U grafičkom prilogu dat je predlog lokacije niša, odnosno boksova za smještaj kontejnera. Lokacije sa planiranim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada određene su na osnovi trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine stambenih objekata (udaljenost koja je prihvatljiva za sve generacije stanovništva) i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.5m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće.

18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "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 urbanističke parcele	UP196;UP197,UP198, UP199,UP200,UP201	
Površine urbanističkih parcela	740,13m ² ; 752,81m ² ; 1330,17m ² ;	684,89m ² ; 737,53m ² ; 969,51m ² ;
Maksimalna površina prizemlja	222,04m ² , 225,84m ² , 399,05m ² ,	205,47m ² , 221,26m ² , 290,85m ²

Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	444,08m ² ;410,93m ² ,451,6 9m ² ,442,52m ² , 500m ² i 500m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	Za svaku parcelu je 0.30;
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.60, a za UP200 je 0,38, za UP201 je 0,52
Maksimalna spratnost objekta	P+1+Pk

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,50 m do susjedne parcele ili manje iz saglasnost susjeda. Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele, kao površinsko ili u suterenu objekta uzimajući u obzir normative:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 8 pm (lokalni uslovi min 6 a max 9 pm);
- proizvodnja (na 1000 m²) ----- 10 pm (3-12 pm);
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 15 pm (5-20 pm);
- trgovina (na 1000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm);
- hoteli (na 1000 m²) ----- 15 pm (10-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 60 pm (20-100 pm);

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

Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.) Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim materijalima (kamen), neutralnih svijetlih boja. Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, ili bijele boje. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

Uljepšavanje fasada U mnogim slučajevima fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što

su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Upotreba materijala i boja U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati. Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crepom ili limom. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 35 - 70°. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Krovni materijal može biti od lima braon, zelene i crne boje (tamne nijanse) i biber crep. Najmarkantniji element durmitske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

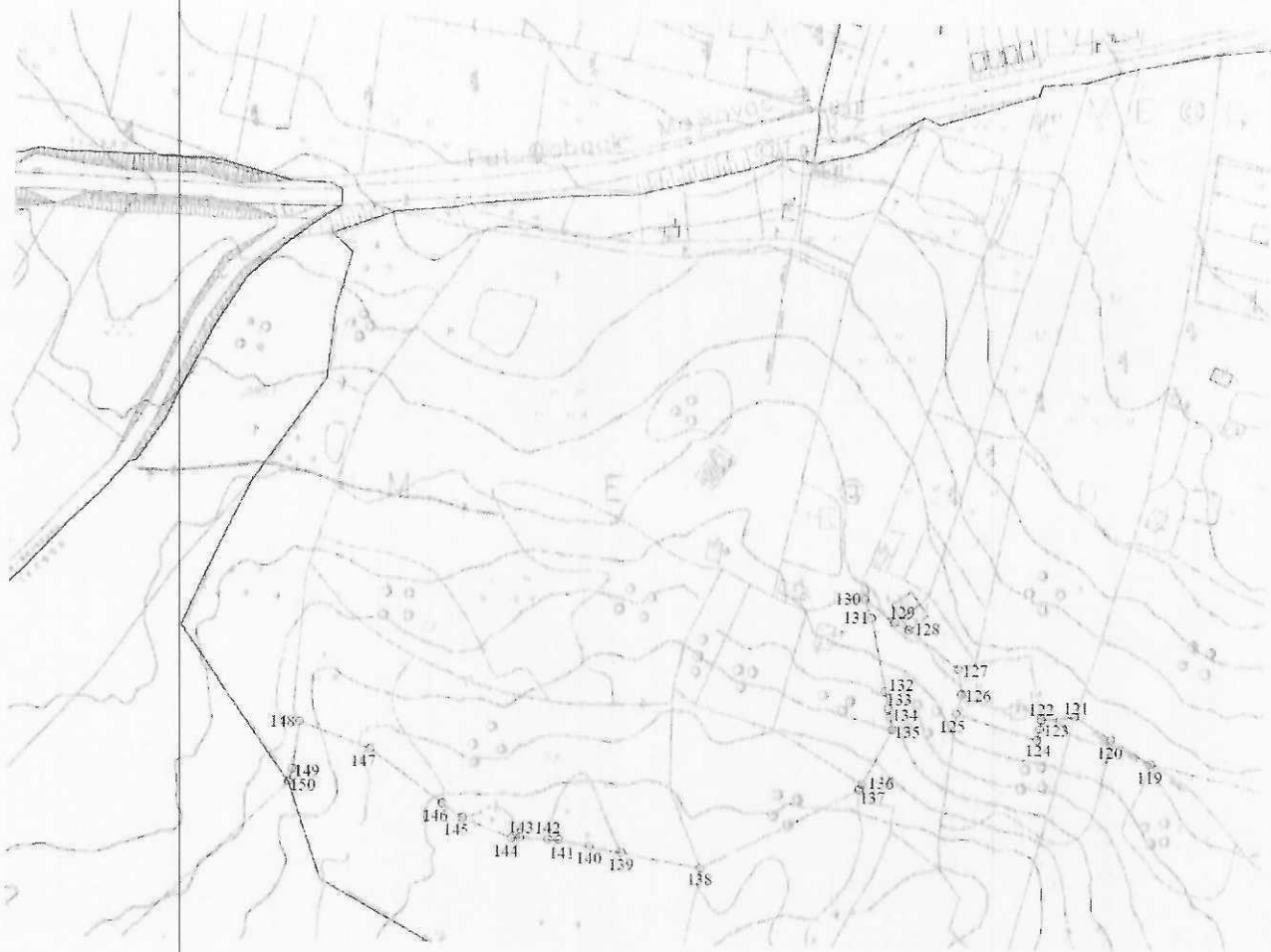
Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna). Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje. Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti novih objekata Primarni faktori: • Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod 0,15 W/(m²K), što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm. • Prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od 0,80 W/(m²K), uključujući okvir prozora, i g vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla. • Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat. Sekundarni faktori: • Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).

	• Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje. Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja. Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u obuhvatu UP-a u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj naselja. Rješenja koja mogu da se primenjuju u praksi u cilju zaštite od preteranog osvetljenja objekta su: arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr. Elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne i sl. Elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese i dr. Elementi unutar stakla za unutrašnju zaštitu od sunca i usmjeravanje svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna kuća: • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; • Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova; • Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja; • Koristiti energetski efikasan sistem grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG" br.47/13),	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-415/2 od 17.02.2025.godine; Rješenje o vodovodno kanizacionim uslovima broj 01-335/25-331 od 12.02.2025.godine od doo "Komunalno I vodovod" Žabljak; Saobraćajno tehnički uslovi broj 04-332/25-182/1 od 20.02.2025.godine i od Sekr. za uređenj prostora, zaštitu životne sredine I komunalno stambene poslove opštine Žabljak



LEGENDA:

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele

OSNOVA O DOKUMENTACIJI PLANA
 broj: 35/15.01.23. od 30.01.2015. godine

OSNOVNI PLAN
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje, od Podgorica

ODGOVORNI PLANIR
 Aleksandra Džurđević, dipl.ing. arh.

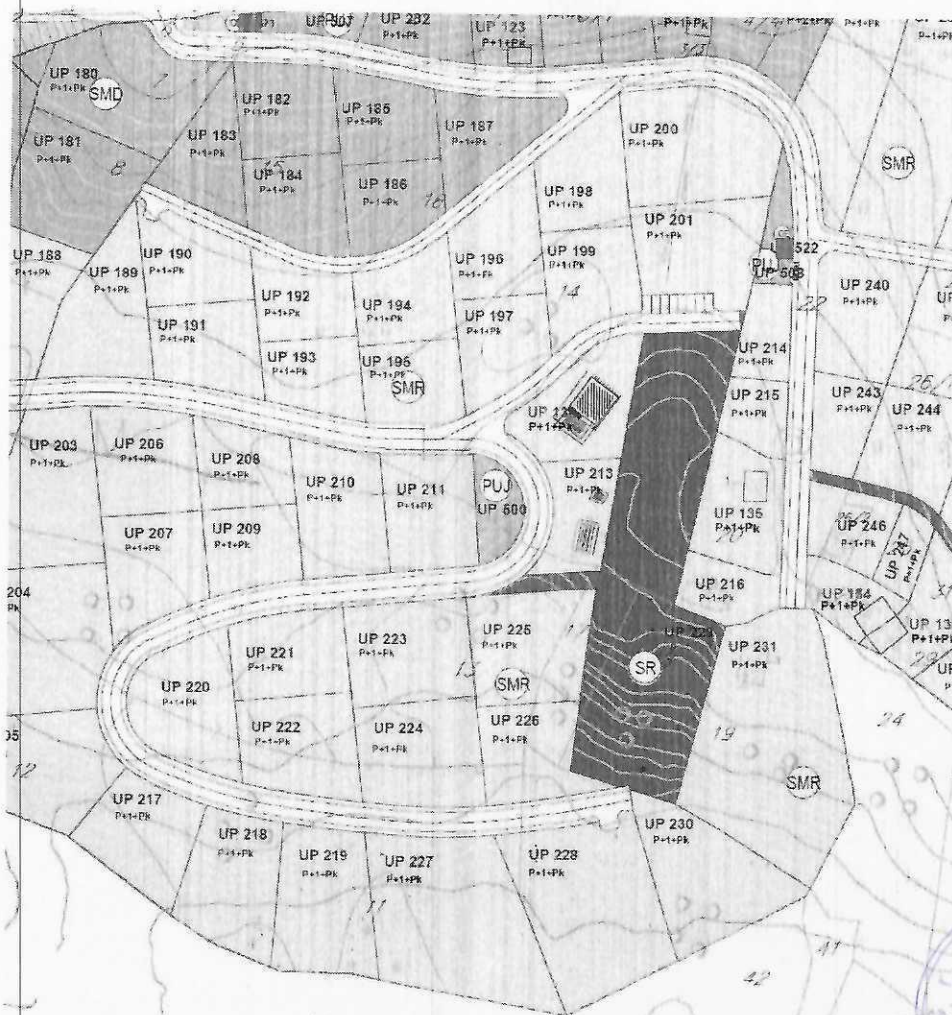
PROJEKTOVANJE: Skupština opštine Žabljak
 Vlado Tomić

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

Postojeće stanje GEODETSKA PODLOGA

Investitor	Opština Žabljak	Ornako sjevera	
Obradivač	republički zavod za urbanizam i projektovanje, od podgorica	Razmjera	R 1:2000
		Broj lista	1





LEGENDA- NAMJENA POVRŠINA

- površine za stanovanje manje gustine
- površine za stanovanje manje gustine sa djelatnostima
- površine za turizam
- površine za sport i rekreaciju
- površine za pejzažno uređenje- površine javne namjene
- površine komunalne infrastrukture
- površine elektroenergetske infrastrukture

LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- granica urbanističke parcele
- postojeći objekat
- postojeći objekat (uverten nakon dostavljenih koordinata po javnoj raspravi)
- kolsko pješačka površina
- pješačka površina



Otvorak o donošenju plana
 Broj: 35/15-01/23 od 30.01.2015. godine

Otvorak o planu
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje, od Podgorice

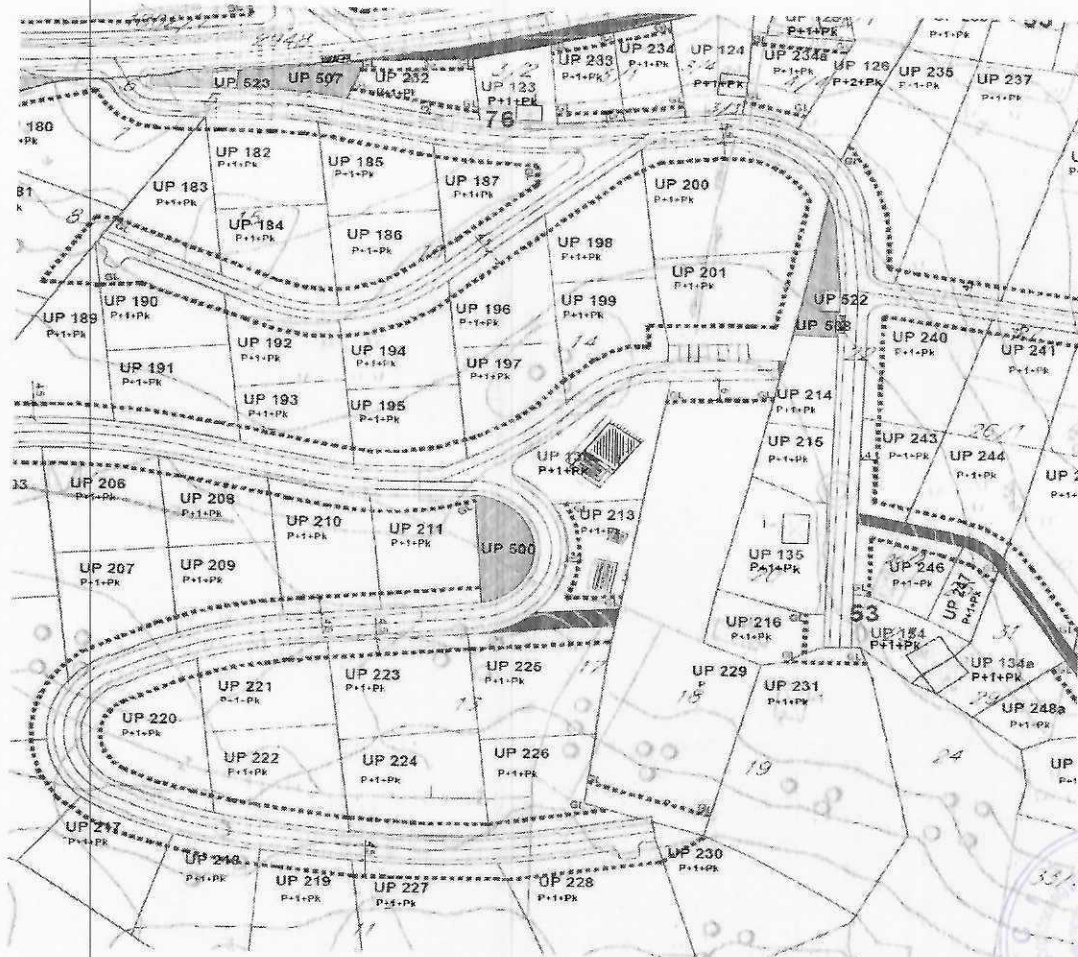
Odgovorni planer:
 Aleksandra Čizarić, dipl.ing.ark.

Preporučeno: Srednjoškolski žabljak
 Vojvoda Tomislav

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

Planirano stanje NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Žabljak	
Obradiva:	Roznija:
republički zavod za urbanizam i projektovanje od podgorica	R 1:1000
	Broj lista
	6



LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- granica urbanističke parcele
- postojeći objekat
- postojeći objekat (u potpunosti dostavljenih koordinata po javnoj raspravi)
- planirana spratnost
- kolosko pješačka površina
- pješačka površina

Uredba o izradi plana
broj 32/11-01-23, od 30.01.2015. godine

Organizacija
Republički zavod za urbanizam i projektovanje od Podgorice

Organizacija
Adresna lista: Podgorica, ulica 19. oktobra

Podgorica, 19. oktobra 2015. godine
Izdati: 19. oktobra 2015. godine

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

Planirano stanje PARCELACIJA

Investitor

Opština Žabljak

Oznaka sjevera



Država

Republika

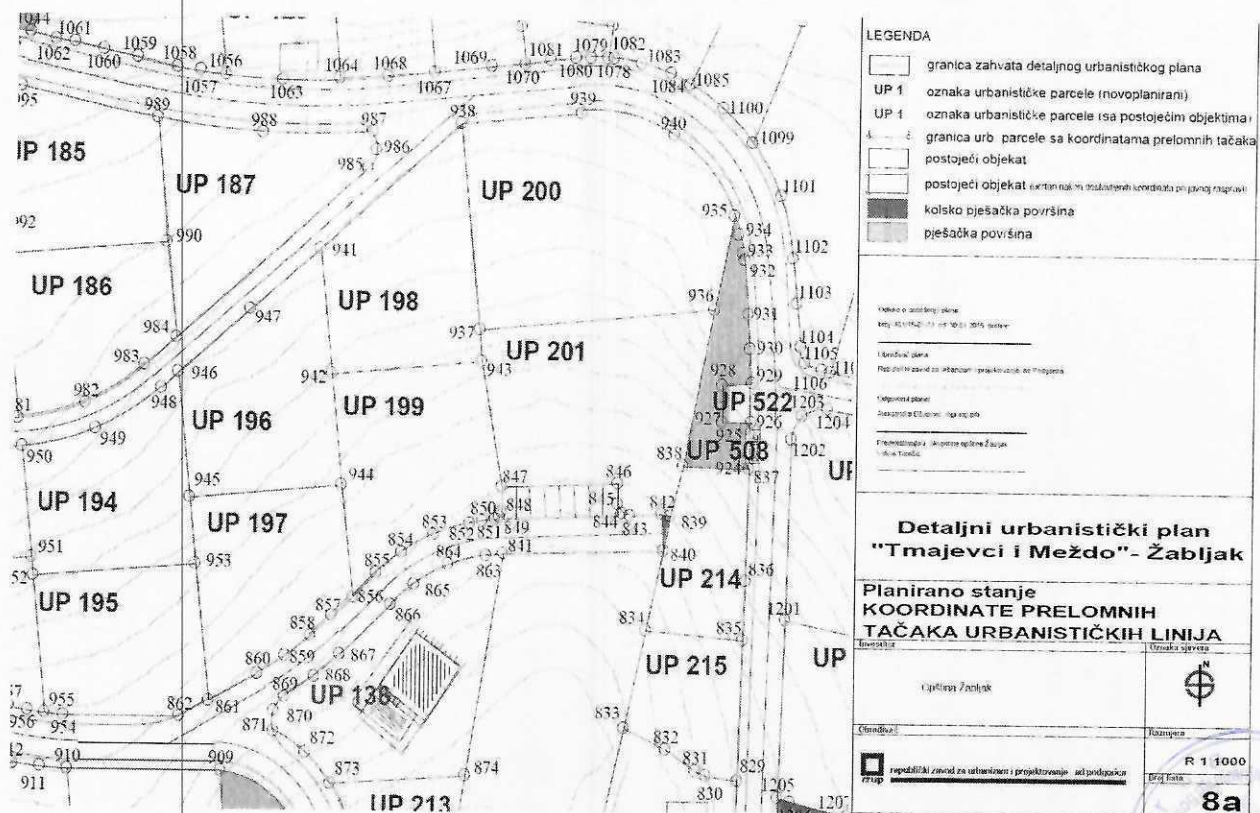


Republički zavod za urbanizam i projektovanje od Podgorice

R 1:1000

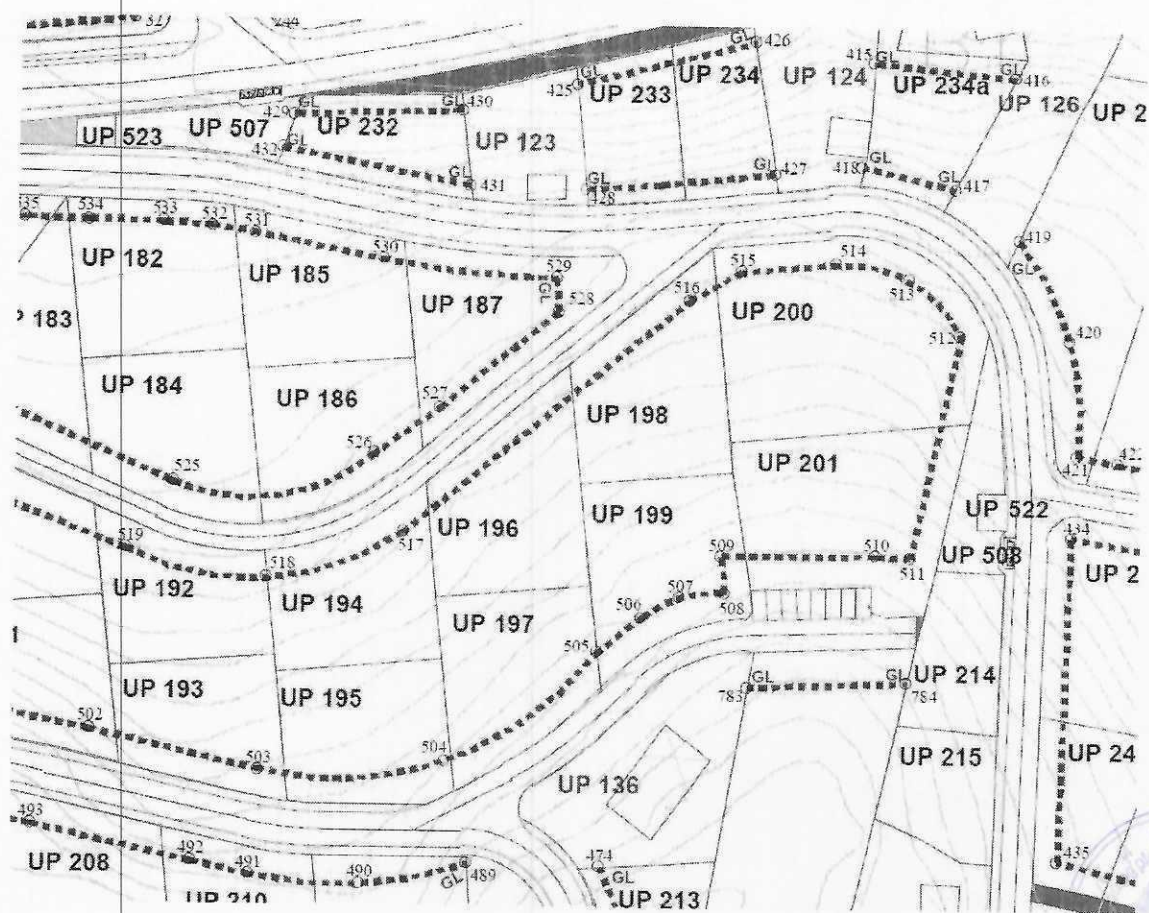
Broj lista

7



838 6593521.17 4780417.63
 839 6593519.33 4780409.85
 840 6593517.96 4780404.46
 841 6593490.79 4780403.49
 842 6593517.76 4780409.96
 843 6593512.27 4780409.76
 844 6593510.90 4780410.24
 845 6593510.21 4780411.52
 846 6593510.09 4780414.69
 847 6593490.10 4780413.97
 848 6593490.23 4780410.23
 849 6593489.95 4780409.34
 850 6593489.11 4780408.92
 851 6593486.93 4780408.71
 852 6593484.77 4780408.36
 853 6593478.70 4780406.55
 854 6593473.10 4780403.60
 855 6593468.81 4780400.24
 856 6593464.82 4780396.53
 857 6593461.37 4780393.33
 858 6593457.83 4780390.23
 859 6593453.42 4780387.00
 860 6593448.73 4780384.21
 861 6593440.23 4780379.70

935 6593529.54 4780457.24
 936 6593526.54 4780442.17
 937 6593486.16 4780438.79
 938 6593482.71 4780471.15
 939 6593503.14 4780473.18
 940 6593518.99 4780469.60
 941 6593458.78 4780451.40
 942 6593460.92 4780431.29
 943 6593486.73 4780433.45
 944 6593462.74 4780414.24
 945 6593436.78 4780412.06
 946 6593434.72 4780431.42
 947 6593446.75 4780441.41
 948 6593431.80 4780429.01
 949 6593420.50 4780422.31
 950 6593407.68 4780419.40
 951 6593409.51 4780402.16
 952 6593409.83 4780399.23
 953 6593437.90 4780401.58



	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	Oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
	Oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
	Granica urbanističke parcele
	Granica građevinske linije sa koordinatama prelomnih tačaka
	Postojeći objekat
	postojeći objekat (uzorak navedenih koordinata pro javnu raspravu)
	kolosko pješačka površina
	pješačka površina

Odobru o donošenju plana
broj 351/15-01-23 od 30.01.2015. godine

Obrazložiti plana
Republički zavod za urbanizam i projektovanje, od Podgorica

Obilježiti plan
Aleksandra Čabrankovića, dipl. ing. arh.

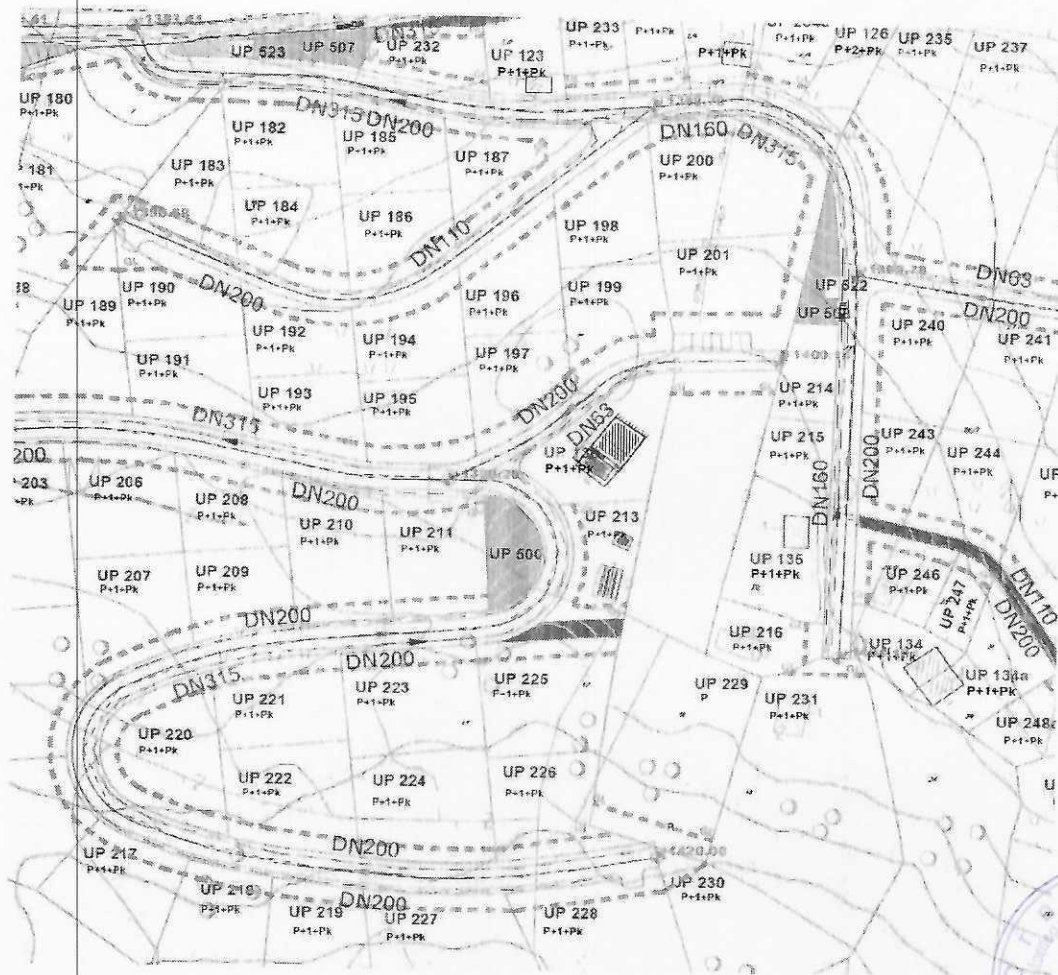
Predstavljajući: Grupa opštine Žabljak
Vlado Tomić

Detaljni urbanistički plan **"Tmajevci i Meždo"- Žabljak** **Planirano stanje** **KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA** **GRAĐEVINSKIH LINIJA**

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Žabljak	
Obilježiti	Razmjera
	R 1:1000
Republički zavod za urbanizam i projektovanje, od Podgorica	Broj lista
8b	

504	6593438.50	4780384.63
505	6593464.10	4780402.98
506	6593471.48	4780409.02
507	6593478.03	4780412.61
508	6593485.46	4780413.37
509	6593485.02	4780419.49
510	6593510.97	4780419.79
511	6593516.90	4780419.56
512	6593524.85	4780456.73
513	6593516.11	4780466.07
514	6593503.59	4780468.70
515	6593487.67	4780467.12
516	6593479.12	4780462.36
517	6593431.10	4780422.87





LEGENDA

- vodovod
- planirani vodovod
- ukidanje vodovoda
- kanalizacija
- planirana kanalizacija
- planirana crpna stanica
- planirani potisni cjevovod
- atmosferska kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija
- planirani upadni rov

LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- UP 1 oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1 oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- granica urbanističke parcele
- postojeći objekat
- postojeći objekat (izdvojen i izdvojen od postojećih objekata po osnovi funkcije)
- planirana spratnost
- kolosko-pješačka površina
- pješačka površina

Opština Zabljak
 Izdano: 15.12.2012. g.
 Datum: 15.12.2012. g.
 Broj: 15.12.2012. g.
 Broj: 15.12.2012. g.
 Broj: 15.12.2012. g.
 Broj: 15.12.2012. g.

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo" - Zabljak

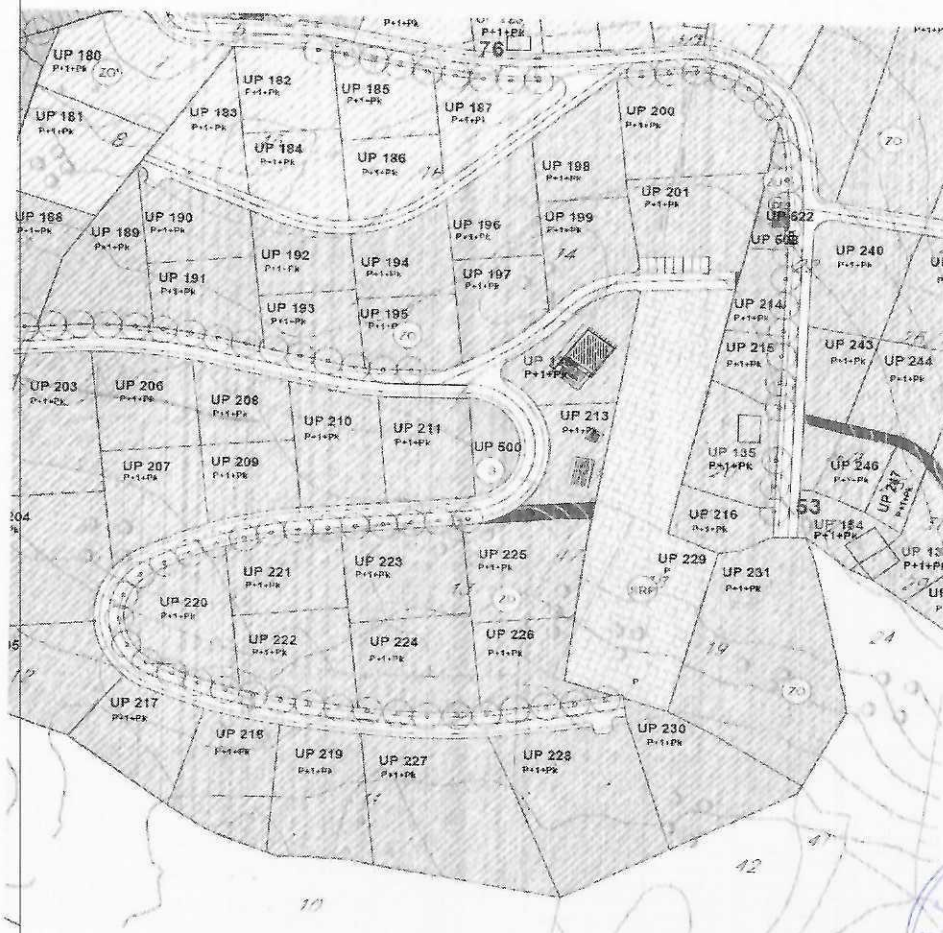
Planirano stanje HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak
Opština Zabljak	Opština Zabljak



1:1000

12



-  površine komunalne infrastrukture
 površine elektroenergetske infrastrukture
LEGENDA
 granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
UP 1 oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
UP 1 oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
 granica urbanističke parcele
 postojeći objekat
 postojeći objekat (tačka nakon dostavljenih koordinata po javnoj raspravi)
 kolosko površina
 pješačka površina

Osnovni podaci o planu:
 Broj: 151-150/15-22-00-00-00-00-00-00
 Datum: 15.12.2015.
 Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice
 Odbornik: Dragan Vukobratović
 Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice
 Datum: 15.12.2015.

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

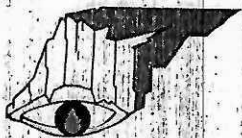
Planirano stanje PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Osnovni podaci o planu: Broj: 151-150/15-22-00-00-00-00-00-00 Datum: 15.12.2015. Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Odbornik: Dragan Vukobratović Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Datum: 15.12.2015.	Osnovni podaci o planu: Broj: 151-150/15-22-00-00-00-00-00-00 Datum: 15.12.2015. Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Odbornik: Dragan Vukobratović Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Datum: 15.12.2015.
Osnovni podaci o planu: Broj: 151-150/15-22-00-00-00-00-00-00 Datum: 15.12.2015. Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Odbornik: Dragan Vukobratović Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Datum: 15.12.2015.	Osnovni podaci o planu: Broj: 151-150/15-22-00-00-00-00-00-00 Datum: 15.12.2015. Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Odbornik: Dragan Vukobratović Izdavač: Zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice Datum: 15.12.2015.



R 1:1000

13



D.O.O. „Komunalno i vodovod“ Žabljak
PIB 02048221, PDV 53/31-00027-8, žr: 510-19629-32 CKB
žr: 535-17897-50 Prva banka, Ul. Narodnih heroja br.3
84220 Žabljak

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 01-335/25-331

Žabljak, 12.02. 2025. godine

Primljeno:	18.02.2025		
Org. jed.	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-17015/3			

Na osnovu čl. 15. st. 1 i čl. 33 Zakona o komunalnim djelatnostima (Sl. List Crne Gore, br. 055/16, 074/16, 002/18, 066/19) i čl. 26 Odluke o javnom vodosnadbijevanju opštine Žabljak od 04.04.2019. godine, donosim:

RJEŠENJE o vodovodno kanalizacionim uslovima

„SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT“ D.O.O. iz Žabljaka, izdaju se uslovi za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na UP 197, UP 198, UP 199, UP 200, UP 201 DUP-a „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak.
Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu planirati po DUP-u „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Podgorica, obratilo se ovom Društvu zahtjevom br: 01-335/25-309 od 11.02.2025. godine za izdavanje uslova za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata na UP 197, UP 198, UP 199, UP 200, UP 201 DUP-a „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak.

Odredbom čl. 25 Odluke o javnom vodosnadbijevanju opštine Žabljak od 04.04.2019. godine, propisano je da su vlasnici objekata na području sa izgrađenim javnim vodovodom dužni nekretninu priključiti na javni vodovod u skladu sa odredbama ove odluke i zakonom (st. 1), te da se vlasnici objekta mogu priključiti na javni vodovod na području gdje nije izgrađena kanalizaciona mreža, samo pod uslovima da je prethodno riješeno pitanje odvođenja i tretmana otpadnih voda.

Nadalje odredbom čl. 26 iste Odluke je između ostalog propisano da na zahtjev organa uprave, odnosno organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata, društvo izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za dio koji se odnosi na vodosnadbijevanje (st. 1), da se uz zahtjev dostavljaju osnovni podaci o lokaciji, namjeni i spratnosti objekta (st. 2), te da uslovi iz stava 1 ovog člana naročito sadrže podatke o položaju postojeće vodovodne mreže i njenim kapacitetima, uslovima pod kojima je dozvoljeno priključenje, lokaciju skloništa za vodomjer, tip vodomjera, kao i ostale podatke od značaja za izradu tehničke dokumentacije (st. 3).

Polazeći od činjenice da je u konkretnom riječ o urbanističkoj parceli koja se nalazi u DUP-u, te da su uz zahtjev za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije dostavljeni osnovni podaci o lokaciji, namjeni i spratnosti objekta, to nalazim da su u konkretnom slučaju ispunjeni uslovi za izdavanje tehničko vodovodno-kanalizacionih uslova.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Cijeneći racionalnost i efikasnost postupka, žalba na ovo rješenje ne odlaže izvršenje istog.

UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja se može izjaviti žalba Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje preko ovog Društva uz dokaz o plaćenju taksi u iznosu od 4,00 eura.

Obradio: Spasoje Anđelić

S. Anđelić



Dostavljeno:

-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Podgorica ✓

-R.J. "Vodovod i kanalizacija"

-a/a



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-415/2

Podgorica, 17.02.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Priloga	19.02.2025			
Org. jed.	1	2	3	4
06-333/24-17015/4				

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-415/1 od 11.02.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-17015/3, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta – hotela u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) u okviru površina za satanovanje manjih gustina na lokaciji urbanistička parcela UP 196, UP 197, UP 198, UP 199, UP 200 i UP 201 Dataljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ opština Žabljak (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi 06/15), a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT“ d.o.o. iz Žabljaka Đalović, obavještavamo vas sledeće:

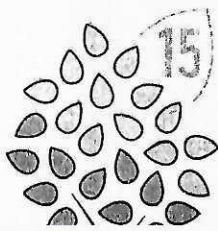
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdjić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	26.2.2025			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
		06-333/25-17015/4		

Crna Gora

OPŠTINA ŽABLJAK

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu
životne sredine i komunalno stambene poslove

Broj:04-332/25-182/1

Žabljak, 20.02.2025 godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	25.2.2025			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
		06-333/25-1783/3		

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade br.19
PODGORICA

PREDMET: SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKZNE
DOKUMENTACIJE

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove rešavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma br.06-333/24-17015/4 od 05.02.2025 godine, radi izdavanja tehničkih saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta – Hotela, u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji na urb. parceli UP 196, UP 197, UP 198, UP 199, UP 200 i UP 201, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Tmajevci I Meždo" („Sl.list CG –opštinski propisi “ br.06/15) , a shodno članu 17 Zakona o putevima (Sl.list CG br.82/20, 140/22) ,člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata(Sl.list CG br.67/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) člana 11 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl.list CG-opštinski propisi br.21/11, 02/15). Izdaje

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- Projektnom dokumentacijom prikazati mjesto i način priključenja urbanističke parcele broj UP 196, UP 197, UP 198, UP 199, UP 200 i UP 201 na saobraćajnicu koja je definisana planskim dokumentom Detaljnog urbanističkog plana "Tmajevci I Meždo" („Sl.list CG –opštinski propisi “ br.06/15)– grafički prilog-Plan saobraćaja -09.
- Tehničku dokumentaciju priključka uraditi saglasno standardima, normativima i propisima za ovu vrstu objekata a u skladu sa navedenim planskim dokumentom.

PRILOG:Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana" Tmajevci I Meždo -plan saobraćajne infrastrukture 07.

Obradio: Vesko Dedeić

Vesko Dedeić



SEKRETAR,
Sava Zeković

Sava Zeković