



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: 06-333/25-6078/7

Podgorica, 17.07.2025. godine

BARANIN IGOR

ŽABLJAK
UI. Nikole Tesle br.1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-6078/7 od 17.07.2025 godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata namjene turističko naselje - površine za turizam - T2, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 07/14), Opština Žabljak.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ① - U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio

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

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

B. Petrović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-6078/7 Podgorica, 17.07.2025. godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), a u vezi sa članom 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 BARANIN IGORA , izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za građenje objekata namjene turističko naselje - površine za turizam - T2 , na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2 , u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 07/14), Opština Žabljak.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	BARANIN IGOR	
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Plan</i> Zona A locirana je na krajnjem sjevero-zapadnom dijelu područja koje je obuhvaćeno ovim planskim dokumentom, poznatije pod nazivom Petrova strana. Teren je u blagom padu južne orijentacije.		
			

Većim dijelom zona je neizgrađena, dominiraju površine prekrivene niskim rastinjem i pašnjacima. Postojeća namjena objekata u zoni pretežno je za potrebe individualnog stanovanja ili su sezonskog karaktera (vikend kuće).

U širem smislu kvalitet ove lokacije su prirodne pogodnosti terena (blago nagnuti teren južne orijentacije), položaj u odnosu na saobraćajne pravce kao i mala udaljenost od centra naselja.

Dobro orijentisana padina, blago nagnuta ka jugu predstavlja izuzetan potencijal za izgradnju turističkih sadržaja. PUP-om opštine Žabljak cijela zona je obuhvaćena površinama za turizam sa kompatibilnim funkcijama.

Istočni diozone, koji je formiran već izgrađenim objektima, predviđeno je u skladu sa svojom postojećom namjenom za stanovanje sa kompatibilnim funkcijama. U okviru zone stanovanja planskim dokumentom dozvoljeni su i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni i trgovinski sadržaji koji su uglavnom smješteni u prizemljemima stambenih objekata. S obzirom na to da je na ovom prostoru osnovna privredna djelatnost turizam, nemoguće je odvojiti turističku namjenu od namjene stanovanja. Turizam se na ovom području prožima sa funkcijom stanovanja u smislu pružanja usluge smještaja turistima.

Drugi, zapadni dio zone, planiran je kao turističko naselje sa svim potrebnim sadržajima. Centralni objekat hotela i koncentrično postavljeni objekti za smještaj turista (bungalova) na posebnim urbanističkim parcelama formiraju turistički kompleks. Za potrebe razvoja turizma neophodno je obezbijediti površine za sport i rekreaciju u okviru samog kompleksa i ostale potrebne sadržaje. Preporuka ovog planskog dokumenta je da se planirani kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i vizurama ka centru grada.

Prema grafičkom prilogu br. 01b „Geodetska podloga sa granicom obuhvata plana“, na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 1446 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2738 KO Žabljak I, livada 7.klase, površine 2342 m²

Prema listu nepokretnosti 641 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2735 KO Žabljak I, pašnjak 3.klase, površine 3828 m²
- na katastarskoj parceli 2740 KO Žabljak I, livada 6.klase, površine 5644 m

Prema listu nepokretnosti 661 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2737/1KO Žabljak I, livada 3.klase, površine 508 m²
- na katastarskoj parceli 2733/1 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 2954 m²
- na katastarskoj parceli 2730/3 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 2197 m²

Prema listu nepokretnosti 2013 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2737/2 KO Žabljak I, livada 6.klase, površine 542 m²
- na katastarskoj parceli 2733/2 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 2804 m²

Prema listu nepokretnosti 2486 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 2731/2 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 342 m²
- na katastarskoj parceli 2732/2 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 3007 m²

	Prema listu nepokretnosti 2038 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2731/3 KO Žabljak I, pašnjak 6.klase, površine 86 m² - na katastarskoj parceli 2732/1 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 414m² Prema listu nepokretnosti 1117 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2733/3 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 156 m² - na katastarskoj parceli 2732/2 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 414 m² - na katastarskoj parceli 2734/2 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 274 m² - na katastarskoj parceli 2734/2 KO Žabljak I, objekat 1, pomoćna zgrada, površine 16 m² - na katastarskoj parceli 2734/2 KO Žabljak I, objekat 2, pomoćna zgrada, površine 10 m² - na katastarskoj parceli 2734/3 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 238 m² Prema listu nepokretnosti 634 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2734/1 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 1148 m² Prema listu nepokretnosti 637 – prepis, Područna jedinica Žabljak, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2741/1 KO Žabljak I, pašnjak 4.klase, površine 1933 m²
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu broj 04b „<i>Plan namjene površina</i>“, urbanističke parcele UP 1 i UP 2 namjene su T2 - površine za turizam – turistička naselja. Turistička naselja UP1 i UP2 - U zoni A planirano je turističko naselje u skladu sa smjernicama koje su date PUP-om opštine Žabljak. Predviđena je izgradnja objekta hotela sa depandansima (vilama). Recepcija, hol, restoran, wellness i ostali prateći sadržaji predviđeni su u osnovnom objektu hotela. U turističkom naselju udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu hotela, a najviše 70% u vilama ili depandansima. Arhitektura strogo uvažava durmitorsku građevinsku tradiciju, stil i materijal sa modernim akcentom. U ovom hotelskom kompleksu predviđeno je oko 140 ležajeva, a zamišljen kao kompaktan turistički „risort“ koji objedinjuje sve usluge i gostinske sobe. Za ovakve komplekse preporučuje se višestrana zimska ponuda: • skijanje, snowbord, skijaško trčanje, pješačenja, alpski biciklizam, tenis, sportsko streljaštvo, košarka, odbojka, zatim wellness velikih razmjera; • ponude za zdravlje i ljepotu, fitnes trening, gimnastika, aerobik; • restoran, vinski bar, lokalna pivnica sa plesom, crnogorski specijaliteti; • dječji dom sa cijelodnevnim boravkom po starosnim grupama kao i • tradicionalne nošnje umjesto uniformi i nedjeljno folklorna muzika Za ovo turističko naselje u okviru parcela predviđenih za hotel i vile potrebno je podmiriti sve potrebe za parkiranjem. Potreban broj parking mjesta za objekte vila se može obezbjediti u okviru zajedničkog parking prostora po standardu - dva parking mjesta po objektu vile, tako da se do samih objekata može doći pješačkim stazama. Za objekat hotela potrebno je obezbjediti 1PM na 100m². U okviru urbanističke parcele predviđene za objekat hotela predvideti i sportsko-rekreativne površine kao obavezni sadržaj u okviru turističkog naselja.

Urbanistički pokazatelji:

ZONA A

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele [m ²]	Planirano BGP [m ²]	Planirano BRGP [m ²]	Planirani max. indeks zauzetosti Iz	Planirani max. indeks izgrađenosti Ii	Planirana spratnost	Planirana namjena
1	8809	1762	5285	0,20	0,60	P+2+Pk	Turizam - T2 - hotel
2	12660	2532	5064	0,20	0,40	P+Pk	Turizam - T2 - vile

Oblik i veličina zgrade kao i kapacitet gradnje definisani su ovim planom i ograničeni su građevinskom linijom, maksimalnom spratnošću, indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti kao i ostalim uslovima i pravilima građenja koji su dati ovim planom. Cijeli kompleks treba urediti kao poluotvoreni blok, sa mrežom pješačkih komunikacija i otvaranjem vizura koristeći nagib terena. Osim smještajnih kapaciteta, obezbjediti prateće sadržaje (servisne službe, trgovina), ugostiteljske sadržaje, površine za sport i rekreaciju, kao i uređene zelene površine.

Planirani urbanistički parametri za turističko naselje u zoni A su:

• Hotel

- * Indeks zauzetosti Iz=0,2;
- * Indeks izgrađenosti Ii=0,6;
- * Spratnost P+2+Pk (prizemlje + dva sprata+ potkrovlje).

• Depandansi (vile)

- * Indeks zauzetosti Iz=0,2;
- * Indeks izgrađenosti Ii=0,4;
- * Spratnost P+Pk (prizemlje i potkrovlje).
- * Minimalni procenat zelenih površina na parceli iznosi 30%.

Obavezni su kosi krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primjerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu.

Koristiti prirodne materijale za objekte, prvenstveno drvo.

Obavezno je obezbjeđenje jednog parking mjesta na parceli prema normativu i standardu i kategorizaciji hotela.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na urbanističkoj parceli hotela, maksimalne spratnosti P+2+Pk, s tim da ukupna bruto razvijena građevinska površina svih objekata, ne bude veća od površine koja je predviđena Planom za ovu urbanističku parcelu.

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova; Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);

Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,00m.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena;

Sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;

Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Nulta kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih celina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Visina i spratnost objekta

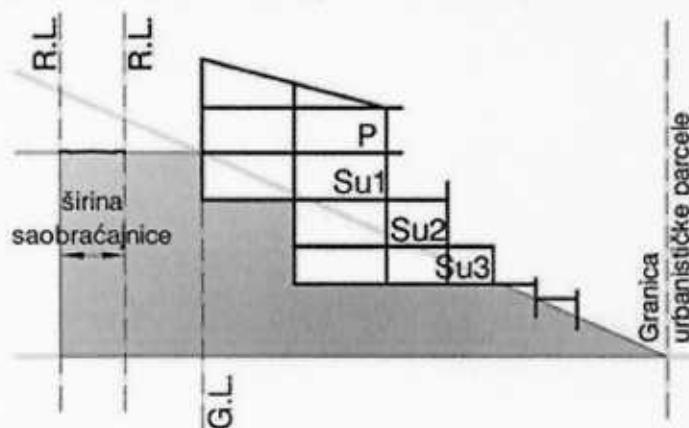
Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

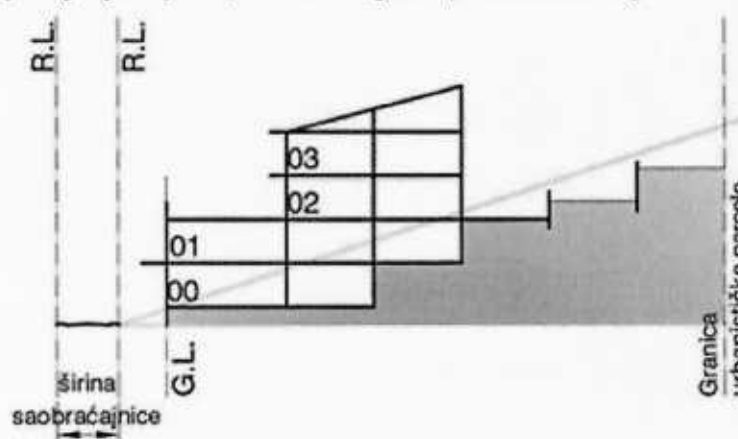
Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara“ i grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“).

Prijedlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Prijedlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



	Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, ukoliko uslovi na terenu dozvoljavaju, uz obaveznu izradu geotehničkog elaborata, a u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati ovim planom. Maksimalna visina nadzotka potkrovnje etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m. Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom. Fasada hotela/restorana, zajedno sa natpisima i spoljašnjim osvjetljenjem, treba da odaje jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta. Za hotele, fasade i nadstrešnice/natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela. Pješački, saobraćajni i prilaz za personal, treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani. U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbjediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija, kako bi se obezbijedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju. Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja. Otvoreni parking prostori treba da budu uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 1 sastoji se od katastarskih parcela 2737/2, 2737/1 i 2736 KO Žablja I i djelova katastarskih parcela 2738, 2735, 2740 i 2742/1 KO Žablja I. Urbanistička parcela UP 2 sastoji se od djelova katastarskih parcela 2737/1, 2731/2, 2731/3, 2732/1, 2730/3, 2732/3, 2732/2, 2733/1, 2733/2, 2733/3, 2735, 2734/3, 2734/2 i 2734/1 KO Žablja I. Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera. Urbanistička parcela može se obrazovati na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima građenja. Urbanistička parcela je utvrđena regulacionom linijom u odnosu na javne površine u razdelnim granicama prema susjednim parcelama. Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbjeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbjeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m. Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za

	određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni. Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene. Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – planskoj cjelini. Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta. U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu. Objekat - Građevinska bruto površina je ukupna površina prostora koji je određen spoljašnjim mjerama finalno obrađenih građevinskih elemenata koji ga formiraju (fasadnih zidova, ograda i sl.). Izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, računajući spoljne konture fasadnih zidova. Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama erkerima i dr. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji. Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama. Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije.

	Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 7: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“. Ostale građevinske linije date su opisno. Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je: • minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili • minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više. Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m. Regulaciona linija Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa. Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, tako da maksimalna fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela. Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25). • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18). • Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br.24/10 i 33/14). Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika 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 primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim 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;
- saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih 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.

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

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

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

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

Pravilnici:

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

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

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

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

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

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

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

Akt ovog ministarstva broj: 06-333/25-6078/6 od 17.06.2025. godine, upućen Ministarstvu unutrašnjih poslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

Mjere za sprječavanje i zaštitu od elementarnih nepogoda

Područje u granicama obuhvata ovog Plana, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima–prirodnim stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posljedica nastalih dejstvom nepogoda.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica;
- zaštita od požara treba da se zasniova na uzradi planova zaštite od Požara Nacionalnog parka „Durmitor“ i ostalih šumskih kompleksa u neposrednoj blizini planskog područja;
- Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara i eksplozija (ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planovi zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa zakonom;

Smjernice i preporuke

- Potrebno je definisati nacionalnu šumarsku politiku i strategiju razvoja, a postojeću zakonsku regulativu iz oblasti šumarstva uskladiti sa međunarodnim propisima iz ove oblasti, čime će se dostignuti evropski standardi očuvanja prirodnih resursa i ustanovljeni principi održivog razvoja;
- Potrebno je razvijati savremene informacione sisteme (GIS) na integralnom nivou i, u okviru toga, ustanoviti savremene programe praćenja i monitoringa zdravstvenog stanja šuma. Na definisanom nivou treba organizovati IDP službu (izveštavanje, dijagnoza, prognoza) zaštite šuma;
- Potrebno je izrađivati odgovarajuće planove zaštite šuma u odnosu na sve važne hazarde po šumske resurse, kojima će se konkretizovati mjere i aktivnosti na sprječavanju nastanka štetnih posledica kao i mjere i aktivnosti u slučaju nastanka štetnih posledica i njihovo saniranje;

- Potrebno je pospješivati doslednu primjenu zakonskih propisa i planova gazdovanja šumama u cilju smanjenja bespravnih radnji u šumama, uzurpacija šumskog zemljišta, deponovanja otpada itd.;
- Neophodno je sprovođenje programa edukacije stručnih kadrova u cilju primjene najnovijih naučnih i stručnih saznanja, kao i jačanje naučno istraživačkog rada, naročito u oblasti zaštite šuma. Takođe, potrebna je obuka zaposlenih u šumarstvu u cilju što kvalitetnijeg izvođenja radova;
- Potrebno je sprovoditi stalne kampanje u cilju upoznavanja šire javnosti o važnosti šumskih resursa i štetama koje mogu nastati u slučajevima nesavjesnog postupanja u raznim slučajevima, naročito za vrijeme povećanog rizika od nastanka požara.

Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća zasniva se na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontrole saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (lokacija benzinske pumpe u Žabljaku, pojas regionalnog puta Žabljak-Pljevlja).

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

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

Mjere zaštite na radu

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

Klima

Karakteristike klime u Crnoj Gori su uglavnom uslovljene njenim geomorfološkim karakteristikama. Najveći dio Durmitorskog područja ima prosječnu godišnju temeperaturu od 2° do 8° C. Godišnje je 120 dana pod snijegom, većim od 15 centimetara, a skijaški tereni, koji su na većoj nadmorskoj visini, imaju sniježni pokrivač pogodan za skijanje 150 dana u godini.

Klima ima odlike, od župske u kanjonima rijeka, preko subplaninske na visinama do 1200 metara, do tipične alpske. Zime su duge i hladne, ljeta relativno kratka i svježa, a zanimljivo je da su jeseni toplije od proljeća.

Na osnovu podataka referentnog klimatskog perioda 1960-1990 godine u Crnoj Gori zastupljeni su C i D klimati – umereno topli (C) i umereno hladni (D) klimat. Umereno topli klimat rasprostranjen je u nižim, dok je u višim planinskim predelima u unutrašnjosti zemlje uglavnom iznad 1000 mnv zastupljen umjereno hladni klimat. Umjereno topli klimat javlja se sa dva tipa Cs i Cf. U okviru sredozemne ili tzv. Etezijska klime (Cs) izdvajaju se dva podtipa Csa i Csb. Umereno topli i vlažni klimatski tip Cf je zastupljen sa jednim podtipom Cfb. Umjereno hladni klimat zastupljen je sa tipom Df i dva podtipa Dfb na visinama uglavnom do 1500mnv, i Dfc na visinama iznad 1500mnv.

Klima se ne karakteriše samo prosečnim stanjem atmosfere nad određenim mjestom za dati vremenski period, već se uzimaju u obzir i prosečna i ekstremna odstupanja.

Prosečna godišnja temperatura vazduha po podacima iz perioda 1961-1990 god. na Žabljaku iznosi 4,6°C (1450mnv).

Prosječna vrijednost za januar iznosi -4,5°C, a srednja julska temperatura na Žabljaku iznosi 13,9°C. Prosečna godišnja suma padavina na teritoriji Crne Gore varira u širokom opsegu od 802mm u Pljevljima do 4623mm u Crkvicama.

Najtopliji mesec je juli a najhladniji je januar. Po Kepenovim kriterijumima oznake za temperaturu mogu biti C i D zavisno od vrednosti januarske, odnosno a, b ili c u zavisno od vrednosti julske temperature. Kod padavina je situacija drugačija. Ipak tok i raspored ova dva klimatska elementa ukazuju na to da znatan dio Crne Gore pripada submediteranskoj i tipičnoj mediteranskoj zoni mediteranskog klimatskog područja.

Planinski predjeli kontinentalne Crne Gore imaju temperaturu vazduha najhladnijeg mjeseca ispod 3°C, a najtoplijeg iznad 10°C (oznaka D). To je umjereno hladna ili tzv. borealna ili snežno šumska i stalno vlažna klima. Ipak ljetnja suma padavina je manja od zimske. Primarni uticaj na pojavu vlažnih perioda u godini (januar-juni, septembar – decembar) ima nadmorska visina. Zime su hladne i sniježne. Do oko 1500mnm prosečna temperatura vazduha najtoplijeg meseca je manja od 22°C (oko 14 – 15°C) ali četiri i više meseci u godini imaju temperature veće od 10°C (oznaka „b“). Na visinama iznad 1500mnm ljeta su svježija, odnosno manje od četiri mjeseca u toku godine imaju prosečnu temperaturu višu od 10°C. Primarni maksimum padavina je u jesen a sekundarni u proljeće.

Visina sniježnog pokrivača je značajan klimatski pokazatelj za planiranje i razvoj zimskog turizma, kao i za održavanje puteva u zimskom periodu. Po srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača i srednjem godišnjem broju dana sa sniježnim pokrivačem većim od 50 cm postoji slična rejonizacija prostora i u tom smislu postoje četiri zone:

- Dolina Tare oko 40 cm oko 1 - 5 dana
- Kanjon Tare 70 - 100 cm oko 10 - 40 dana
- Planinski dio oko 150 cm oko 70 - 140 dana
- Planinski vrhovi oko 200 cm oko 140 - 180 dana

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha je 75-80%. U vegetacionom periodu (april-septembar) je 75-80%, dok je u januaru 80-85%. Srednja relativna vlažnost u julu mjerena u 14 sati u dolini Tare je oko 55%, u kanjonu Tare je oko 55-60%, u planinskom dijelu durmitorskog područja je oko 60-70% i na planinskim vrhovima je oko 75%.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mjere zaštite životne sredine odnose se na očuvanje prirodnog eko sistema naselja i definisane su na osnovu rezultata analize stanja kvaliteta životne sredine i prihvatnog kapaciteta životne sredine.

Smanjenje nepovoljnih uticaja na životnu sredinu sprovede se uz primjenu mjera tehničko-tehnološkog, ekonomskog i pravno-regulativnog karaktera (prostorno-planske mjere).

Predviđene tehničke mjere odnose se na prilagođavanje tehnoloških procesa zahtjevima zaštite kvaliteta životne sredine: izvođenja građevinskih projekata i postrojenja, instalisanje uređaja i opreme, a naročito one za prečišćavanje otpadnih gasova i voda, izvođenje rudarskih, hidrotehničkih, agrotehničkih i drugih vrsta radova, dovođenje u ispravno stanje postojećih objekata, postrojenja, uređaja, opreme kao i propisno održavanje i upravljanje tim uređajima.

Pravno-regulativnim mjerama definiše se način ponašanja u određenom prostoru u odnosu na pojedine komponente i životnu sredinu u cjelini. Ove mjere se odnose na donošenje opštih normativno pravnih akata Skupštine opštine o zaštiti i unapređenju

životne sredine, a na osnovu zakonske regulative o zaštiti životne sredine i korišćenju i uređenju prostora, izradu katastra zagađivača i njegovo stalno ažuriranje (kompletan monitoring životne sredine), zabranu i ograničavanje gradnje objekata koji su potencijalni zagađivači, prostorno – planske mjere (pravilan izvor lokacije, formiranje sanitarno-zaštitnih zona oko objekata koji utiču na zagađenje životne sredine).

Koncept zaštite životne sredine na području Žabljak obuhvata:

- Zaštitu životne sredine na bazi racionalnog korišćenja prirodnih resursa: vode, vazduha, zemljišta, biljnih i životinjskih vrsta, pejzaža, mineralnih sirovina, hidroenergetskog i šumskog potencijala;
- Ograničavanje postojećih aktivnosti sa negativnim uticajima na kvalitet životne sredine;
- Unapređenje kvaliteta životne sredine u naseljima njihovim opremanjem objektima sa zadovoljavajućim komunalno-higijenskim uslovima (obezbjeđenje pitke vode, izgradnja kanizacionog sistema, adekvatno kanisanje komunalnih otpadnih voda);
- Uspostavljanje sistema procjene uticaja budućih objekata i djelatnosti na životnu sredinu, koje svojim aktivnostima mogu izazvati negativne uticaje na postojeće elemente životne sredine (npr. magistralni put, eksploatacija šljunka i pjeska, veće građevinske inicijative, pogotovo turističkih kompleksa),
- Permanentno praćenje kvaliteta životne sredine (voda, vazduh, zemljište, nivo buke, jonizujuća i nejonizujuća zračenja) i kontrola i procjena rezultata, tj monitoring i oditing životne sredine.

Mjere za zaštitu vazduha – Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite:

- Izgradnjom obilaznice oko centralnog gradskog područja i preusmjeravanjem tranzitnog i teretnog saobraćaja iz centralne gradske zone;
- Izgradnjom sistema toplifikacije grada Žabljaka i turističkih zona, pri čemu bi postojeće kotlarnice kao energetske gorivo trebalo da koriste gas umjesto uglja;
- Postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila duž magistralnog puta koji prolazi kroz područje i saobraćajnica I reda.
- 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 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 tehničko-tehnoloških 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 posljedica havarijskih zagađenja.

Prioritetne aktivnosti za zaštitu voda u opštini Žabljak odnose se na izgradnju postrojenja za prečišćavanje gradskih i drugih otpadnih voda koje će biti locirano u zoni E. Otpadne vode iz turističkih, proizvodnih i drugih komunalnih objekata moraju zadovoljiti standarde recipijenta i zahtevani nivo kvaliteta kako bi se odražala prirodno-ekološka ravnoteža vodotokova. Neophodno je izvršiti obeležavanje i zvanično proglašavanje granica zona sanitarne zaštite izvorišta od namjernog i

slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu da djeluju na ispravnost kvaliteta vode.

Takođe zaštita površinskih i podzemnih voda na planskom području ostvariće se izgradnjom cjelokupne kanalizacione mreže uz izgradnju gradskog kolektora za odvođenje svih otpadnih voda i uvođenjem kontrole kvaliteta vode za piće iz lokanih vodovoda i bunara od strane stručnih službi.

Prioritetne aktivnosti za zaštitu voda u opštini Žabljak odnose se na izgradnju postrojenja za prečišćavanje gradskih i drugih otpadnih voda koje će biti locirano u zoni E. Otpadne vode iz turističkih, proizvodnih i drugih komunalnih objekata moraju zadovoljiti standarde recipijenta i zahtevani nivo kvaliteta kako bi se odražala prirodno-ekološka ravnoteža vodotokova. Neophodno je izvršiti obilježavanje i zvanično proglašavanje granica zona sanitarne zaštite izvorišta od namjernog i slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu da djeluju na ispravnost kvaliteta vode.

Takođe zaštita površinskih i podzemnih voda na planskom području ostvariće se izgradnjom cjelokupne kanalizacione mreže uz izgradnju gradskog kolektora za odvođenje svih otpadnih voda i uvođenjem kontrole kvaliteta vode za piće iz lokanih vodovoda i bunara od strane stručnih službi.

Mjere zaštite zemljišta – Očuvanje o izaštita poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta sprovodiće se kroz:

- Prioritetnu aktivnost u zaštiti zemljišta neophodno je sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije šljunka i pjeska;
- Kontrolisanom sječom autohtonih šumskih sastojina posebno u ekosistemi ugroženim predjelima;
- Određivanjem granica građevinskog reona kako bi se sprečila dalja nekontrolisana gradnja.

Mjere za sprečavanje nastajanja i smanjenje količina otpada – Primarni cilj u u upravljanju otpadom je smanjiti njegovu količinu odnosno koristiti svaki otpad koji se može ponovo koristiti na mjestu njegovoga nastanka ili u blizini. U skladu sa tim potrebno je:

- Skladišta i druge trgovine koje robu isporučuju na paletama ili drvenim kutijama, obavezati da iste pakupe od kupca i vrate ih u skladište;
- Korištenje kao goriva drvenog otpada nastalog odbačenom drvenom ambalažom, odbačenom gradilišnom građom i sl. kao gorivo (određivanje lokacije gdje će se sakupljati ova vrsta otpada sa koje će građani biti u mogućnosti da ih preuzmu za dalju upotrebu);
- Korištenje otpadaka od hrane kao hrane za životinje,
- Kućno kompostiranje zelenog otpada i otpadaka hrane – stimulisanje i edukacija domaćinstava da sami vrše kompostiranje u vlastitim dvorištima,
- Građevinski otpad koristiti za nasipanje podloga na površinama koje se uređuju; građevinski otpad treba prije toga drobiti i izdvajati željezo i druge materijale koji nisu pogodni za građevinske radove; nasipanje vršiti samo u skladu sa projektima,
- Zemlju iz iskopakoristiti za nasipanje i uređenje degradiranih površina,
- Saradnja sa lokalnim trgovinama i proizvođačima u cilju promovisanja upotrebe ili brzo razgradivih plastičnih kesa i ponovnog korištenja ambalaže,
- Ponovno korišćenje stare stolarije, nameštaja, kućanskih aparata ili njihovih dijelova.

Prioritet svakog cjelovitog sistema upravljanja otpadom je da se spriječi ili smanji nastanak otpada. Korišćenjem pogodnih načina proizvodnje i obrade i ekološkim savjesnim ponašanjem potrošača mogu se smanjiti količine i štetnost otpada koji bi se trebao odstraniti ili preraditi.

	Opština će riješiti pitanje deponovanog neopasnog komunalnog otpada izgradnjom međuopštinske sanitarne deponije za opštine Pljevlja i Žabljak, kao i pitanje reciklaže izgradnjom reciklažnog centra. Mjere zaštite od buke – S obzirom na turistički karakter naselja i mrežu planiranih saobraćajnica, vrijednosti nivoa buke su povećane. Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila: • Poštovanjem graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. Ilist 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.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2035/2 od 20.06.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Na grafičkom prilogu br.11b „<i>Plan pejzažne arhitekture</i>“, a prema legendi iz Plana: zelenilo ima oznaku ZTN – zelenilo turističkih naselja. Zelenilo uz turizam Bilo da se radi o kombinaciji stambenog prostora kuće s poslovnim prostorom (koji može koristiti ista porodica, ili drugi korisnik u najmu), ili ugostiteljskim dijelom (restoran, kafana i sl.), neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, u najmanju ruku, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, valjalo bi unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu. Svakako valja voditi računa da se svaki od korisnika objekta ne osjeća suvišnim ili nedobrodošlim na "tuđem posjedu", te površinu vrta raspodijeliti prema uslovima parcele i neposrednog okruženja, kao i prema stvarnim potrebama korisnika. Prostor za odmor obično se locira dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao fontana, bazenčić, česma... Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta. Potrebno je da postoji projekat pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom. Zelenilo treba da bude reprezentativno.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore", br. 41/25). U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način: • Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka; • Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%) • U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obilježavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204; • Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3,70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m); • Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.
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). Akt ovog mistarstva broj: 06-333/25-6078/5 od 17.06.2025. godine, upućen Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku. Akt Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, broj: 04-332/25-830/1 od 02.07.2025. godine.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 08b „<i>Plan elektroenergetske mreže</i>“ i prema uslovima nadležnog organa.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“. Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju, tj. gde ne ometaju saobraćaj. Prema grafičkom prilogu br 09b – „<i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i>“ i prema uslovima nadležnog organa. Rješenje o vodovodno kanalizacionim uslovima broj 01-335/25-1884 od 03.07.2025. godine, izdati od strane D.O.O. „Komunalno i vodovod“- Žabljak.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog „Plan saobraćaja“). Kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom. Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika. Trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanjakolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda (glavna pristupna saobraćajnica za naselje) dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje. Kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje. Kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje. Nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu. trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u A9.204. Prema grafičkom prilogu broj 05b – „<i>Plan saobraćajne infrastrukture</i>“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, broj: 04-332/25-829/1 od 01.07.2025. godine.

Preduslov razvoja visokokvalitetnog turizma jednako kao i zadovoljavajućeg standarda života u gradu je njegova čistoća koja se može obezbijediti dobrim upravljanjem otpadom.

Lokacija regionalne deponije za opštinu Žabljak i Pljevlja u skladu sa Prostornim planom Crne Gore, Master Planom odlaganja komunalnog otpada za Crnu Goru, kao i Studijom o vrednovanju mogućih lokacija za regionalnu deponiju uz međupštinski dogovor dve lokalne opštinske uprave određena je na teritoriji opštine Pljevlja. Za postojeće odlagalište Klještina treba uraditi projekat sanacije kroz koji će biti definisane sve potrebne radnje za njegovu propisnu sanaciju.

U skladu sa "Planom upravljanja otpadom opštine Žabljak u periodu od 2010. do 2012.godine", organizacija upravljanja otpadom obuhvata poslove sakupljanja otpada, prevoza selektivno sakupljenog otpada do reciklažnog dvorišta i dalje nakon tretmana, do krajnjeg korisnika i prevoza ostalog otpada do transfer stanice u početnom periodu a kasnije do regionalne deponije.

Razdvajanje korisnog komunalnog otpada treba započeti na nivou proizvođača odnosno domaćinstava, pri čemu će biti korišćene četiri vrste posebnih kontejnera: za papir (plavi), za staklo (zeleni), PET ambalažu (žuti) i ostali komunalni otpad(neobojen). Ove četiri vrste kontejnera će biti postavljene na mjestima određenim za postavljanje kontejnera (zelena ostrva).

Reciklažno dvorište je mjesto na kojem će građani dovoziti i odlagati pojedine vrste otpada nastale u domaćinstvima koji se ne može odlagati u kontejnere (elektronski otpad kabasti otpad i sl.) a JP za stambeno-komunalnu djelatnost će do izgradnje zajedničke deponije, otpad sa javnih površina privremeno odlagati u reciklažno dvorište. Lokacija za reciklažno dvorište predviđena je u neposrednoj blizini Servisne zone Klještina, definisana je PUP-om opštine Žabljak i nalazi se van granica obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a Žabljak.

Na osnovu planskog rješenja Izmjena i dopuna DUP-a Žabljak i predviđanja novih lokacija za gradnju biće povećana količina inertnog građevinskog otpada i velike količine zemlje nastale na otkopima na budućim gradilištima.

Građevinski otpad se trenutno odlaže na nekontrolisanim odlagalištima, pored magistralnih, lokalnih i nekategorisanih puteva i uz riječne tokove što se može sprečiti određivanjem lokacije za odstranjivanje ove vrste otpada. Dio građevinskog otpada se može iskoristiti kao materijal za prekrivku, izradu obodnih nasipa ili nasipanje saobraćajnica. Takođe značajna količina ovog otpada se može iskoristiti za sanaciju postojećih odlagališta na teritoriji opštine a posebno postojeće deponije „Klještina“. Lokacija za odlagalište građevinskog otpada takođe je definisana PUP-om opštine Žabljak i nalazi se van granica obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a Žabljak.

Plan postavljanja kontejnera je sastavni dio Lokalnog plana upravljanja otpadom prema kome da bi se ukupna teritorija opštine opremila dovoljnim brojem kontejnera potrebno je u planskom periodu nabaviti pored postojećih 50, još 50 kontejnera kao i vršiti zamjenu dotrajalih i polomljenih kontejnera. U grafičkom prilogu br. 12 "Plan postavljanja kontejnera", definisane su lokacije za postavljanje kontejnera područja koje je u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Žabljak.

Preporučuje se ugradnja tzv. podzemnih kontejnera koji se montiraju u zemlji a iznad zemlje vire svega 60cm. Smeće se baca u vreću koja je plastificirana i izrađena od neprobojnog i negorivog materijala, prazni se jednom nedeljno i ima kapacitet 3,5m³.

Potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.

17.5	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac.infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI 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/; - 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.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geomorfologija Durmitor ima dosta jednostavan litološki sastav (Mirković M. 1983.). Najzastupljenije su karbonatne stene različitog sastava i starosti. Klastične stene se mahom sporadično javljaju. Najzastupljenije karbonatne stene su krečnjaci, a u manjoj meri javljaju se dolomiti. Krečnjaci su najčešće masivni ibankoviti, trijarske i kredne starosti. Posebno mesto u karbonatnom kompleksu stena zauzimaju kredno-paleogeni sedimenti tzv. durmitorski fliš. To su slojeviti peskoviti krečnjaci, laporoviti krečnjaci, laporci, bankovite i slojevite krečnjačke breče i peščari. U durmitorskom flišu preovladavaju različite vrste karbonata i bitno se ne razlikuju od drugih stena karbonatnog kompleksa. Klasične stene su trijarske starosti i predstavljene su kvarcnim peščarima, pjeskovitim krečnjacima i sl. Na planini Durmitor su malo rasprostranjeni. Ovom kompleksu pripadaju i andeziti srednje trijarske starosti. Javljaju se ispod Crvene grede. Na planini Durmitor izdvajaju se dve tektonske jedinice. Kučka tektonska jedinica zauzima jugozapadni deo planine (Prutaš, Vjetrena brda, Dobri Do, Sedlena greda, Stožina, Ružica, Lojanik, Bolj), dok Durmitorska tektonska jedinica zauzima ostali deo planine. Duž kraljušti Ranisave sa severoistoka došlo je do reversnog kretanja Durmitorske tektonske jedinice preko sedimenata Kučke tektonske jedinice kod Barnog jezera i Bosače i zauzimaju manji prostor. Inženjersko-geološke karakteristike Ove prostore karakterišu stijenske mase različitih inženjersko-geoloških osobina, odnosno različite nosivosti u zavisnosti od sastava i hidrogeoloških uslova. Osnovna podjela stijenskih masa na ovom području sa inženjersko-geološkog aspekta je na:

- krute stijenske mase predstavljene krečnjacima trijasa, jure i krede i eruptivima srednjeg Trijasa;
- klastične tvorevine predstavljene glinovito-pjeskovito-laporovitim slojevima donjeg trijasa (verfena) i glinovito;
- laporovitom facijom gornjokrednog fliša.

Krute stijenske mase su sa aspekta nosivosti i pogodnosti za gradnju najpovoljnije, dok klastične, uz primjenu određenih tehničkih mjera, mogu predstavljati pogodnu sredinu za građenje. Najveće prostranstvo površi Jezera zauzimaju morenski nanosi predstavljeni šljunkovito-pjeskovitim i glinovitim masama. Kao vododrživi, ovi slojevi omogućuju i formiranje površinskih tokova koji zbog malog nagiba terena na svom putu do ponora meandriraju i stvaraju močvarne terene.

Tereni bez ograničenja za gradnju su sastavljeni od kamenitih i polukamenitih stijena i drobina. Prema frekventnim svojstvima ne pokazuju selektivnost i odlikuju se najmanjim ubrzanjima tla za vrijeme seizmičkog dejstva zemljotresa.

Tereni sa neznatnim ograničenjima za gradnju su sastavljeni od kvartarnih sedimenata.

Tereni sa znatnim ograničenjima za gradnju su oni na nestabilnim padinama i povremeno plavljeni tereni. Ovi tereni predstavljaju vrlo nestabilnu geotehničku sredinu u uslovima zemljotresa, zbog prisustva vode u tlu, čime se pojačava intenzitet osnovnog seizmičkog stepena.

Na području koje je obuhvaćenom ovim Planom, a na osnovu karte seizmičke mikrorejonezacije, dominiraju pjeskoviti šljunkovi do krupni valuci, uz prisustvo gline. Mjestimično su prisutne stijene kompleksa sa kalcijsko-karbonatnim vezivom vezane u konglomerate. To su uglavnom stabilni tereni bez ograničenja za gradnju, sa nagibom manjim od 5° u urbanom području. Orientacija nagiba je uglavnom jednolična i usmjerena ka Sjeveru i sjeveroistoku.

Hidrologija

Hidrografsku mrežu ovog područja grade stalni rječni tokovi među kojima su najznačajniji tokovi Tare i Pive. Posebnu specifičnost predstavljaju još u velikoj mjeri sačuvana glečerska jezera popularno nazvana "gorske oči" kao i manji broj vodnih akumulacija koje čine prelaz od jezera ka lokvama i barama ili čak čine prave bare. Najznačajnije je Crno jezero (Veliko i Malo), gdje sriječemo veoma rijetku pojavu bifurkacije kada podzemni tokovi voda iz Crnog jezera otiču u slivove dviju rijeka - rijeke Tare na i rijeke Pive. Od ostalih jezera zanimljiva su: Škrčko (Veliko i Malo), Zminje, Poščensko, Vražje, Riblje, Valovito, Modro, Barno, Sušičko i druga. Na postanak ovih jezera uticala je geološka gradja i karstna, fluvijalna i glacialna erozija. Osim jezera karakteristični su i jezera - lokve kao npr. Govedja jezera, Srablje jezero, Zeleni vir, Lokva bare u Ržanom polju, lokva Dragana itd.

Hidrogeologija

Hidrogeološke osobine su uslovljene stijenskim sastavom, reljefom, klimom, a formirane su pod uticajem morfogogenetskih, tektonskih, karstnih i erozionih procesa. Stijenske mase obrađivanog prostora se generalno mogu podijeliti na: hidrogeološke izolatore/vodonepropusne stijene, hidrogeološke kolektore/propusne stijene i stijene sa naizmjeničnim hidrogeološkim funkcijama. Ovaj prostor izgrađuju u hidrogeološkom smislu vodopropusne i vodonepropusne stijene a manjim obimom i slabo propusne stijene i kvartarni sedimenti.

Geološke osobine terena

U geološkoj građi terena učestvuju uglavnom stijene mezozojske i kenozojske starosti. Splet i mozaičnost geoloških osobenosti se može vidjeti gotovo na svakom dijelu masiva Durmitora što predstavlja karakterističnu crtu ovog područja.

Geološku građu prati vegetacijska razuđenost i diverzitet, kao i nesvakidašnje pejzažne vrijednosti. Brojni su i paleontološki lokaliteti sa bogatim nalazima paleofaune i paleoflore. Ove prostore odlikuju stijenske mase različitih geoloških osobina počev od krutih stijenskih masa predstavljeni krečnjacima pa do morenskih nanosa koji se odlikuju šljunkovito-pjeskovitim i glinovitim oblicima. Ipak, dominiraju karbonatni sedimenti mezozoika, uglavnom iz trijasa i jure. Posebno je zanimljiva flišna zona koja je tektonski dignuta i uklještena između mezozojskih stijena i u literaturi ima poseban naziv durmitorski fliš.

Planina Durmitor i rijeka Tara predstavljaju najzanimljivije prirodne fenomene u Crnoj Gori, Balkanskom poluostrvu, a i šire. Najširoj javnosti su poznati po grandioznom kanjonu Tare, koji je po dubini (1300 m na lokalitetu Obzir) drugi u svijetu, iza kanjona Kolorado, kao i po Bobotovom kuku (2523 m) - jednom od najviših vrhova u Crnoj Gori. Zbog bogatstva izvorne i jedinstvene prirode, za ovo područje je ustanovljena nacionalna [NP „Durmitor“] i međunarodna zaštita [Slivno područje Tare je Svjetski rezervat biosfere (M&B UNESCO), dok je NP „Durmitor“ sa kanjonom Tare Svjetsko prirodno naslijeđe (UNESCO - Lista Svjetskog prirodnog i kulturnog naslijeđa), po osnovu ispunjenja kriterijuma N (ii), (iii) i (iv)].

Sama rijeka Tara je prepoznata kao kraljica evropskih rijeka, s pravom prozvana „Suzom Evrope“ Durmitor sa širom okolinom, odlikuje se izvanrednim prirodnim ljepotama, specifičnom hidrografijom, osobenim reljefom, vertikalnom i horizontalnom distribucijom i razuđenošću mnogih prirodnih elemenata, kao i veoma zanimljivim živim svijetom.

Predstavlja jedini Nacionalni Park u Crnoj Gori koji ima dvojnu međunarodnu zaštitu. Posebnu vrijednost Parka čine zone sa posebnim režimom upravljanja, od kojih su dvije sa strogim režimom zaštite (kanjon rijeke Tare i šumski rezervat „Crna Poda“). Specifičnost Durmitorskog masiva ogleda se u grandioznosti kanjonskih dolina rijeka Tare i Pive i njihovih pritoka Sušice, Drage, Vaškovske rijeke, Komarnice i dr. Tome se pridružuju 18 glečerskih jezera popularno nazvanih „gorske oči“, brojni hidrološki, geomorfološki, geološki, speleološki i dr. fenomeni, kao i veoma bogat i zanimljiv biljni i životinjski svijet - biodiverzitet u cjelini, sa velikim učešćem endemičnih, reliktnih, rijetkih, zaštićenih i na drugi način značajnih i korisnih vrsta.

Planinski masiv Durmitora je proglašen za Nacionalni Park zakonom još od 1952. godine, zajedno sa nacionalnim parkovima Biogradska gora i Lovćen. Živi svijet Durmitora i Tare bio je pod značajnim uticajem glacijacija tako da ovdje sriječemo velik broj reliktnih (tercijernih i glacijalnih), endemičnih i rijetkih biljnih i životinjskih vrsta. Pritom su neke vrste svoj opstanak obezbjedile u zaklonjenijim, toplijim predjelima, tzv. refugijuma.

Seizmička aktivnost

Nakon katastrofalnog zemljotresa koji je 15. aprila 1979. godine pogodio Crnogorsko primorje (sa intenzitetom IX stepeni MCS skale) realizovan je obiman seizmološki projekat koji je imao za cilj: utvrđivanje regionalnih seizmoloških karakteristika teritorije Crne Gore i utvrđivanje detaljnih seizmoloških karakteristika teritorija urbanih područja svih opština Crne Gore. Projekat je realizovan uz kompleksna geološka i geofizička istraživanja u periodu od 1980. - 1986. godine. Priložena karta predstavlja uprošćeni rezultat seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore, a prikazuje zone osnovnog stepena seizmičnosti u MCS skali, koji će se sa vjerovatnoćom od 63% dogoditi u pripadajućim zonama, tokom narednih 100 godina.



Slika 15 – Karta seizmičke rejonizacije Crne Gore

Ovaj način iskazivanja stepena seizmičke opasnosti predstavlja prognozu u tzv. dugoročnom obliku. Na osnovu karte je očigledno da se seizmička opasnost smanjuje u smjeru i pravcu od primorja ka unutrašnjem dijelu kopna. Seizmička aktivnost sjevernog regiona Crne Gore (kome pripada područje opštine Žabljak), umjerenog je intenziteta (registrovani su zemljotresi do 7°MCS skale), za razliku od seizmički izuzetno aktivnih zona u središnjem i Južnom regionu Crne Gore. Seizmološke karakteristike ovog terena su uslovljene geološkim sastavom i tektonskim sklopom. Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale, što znači da je relativno stabilan i pogodan za gradnju skoro svih vrsta objekata. Na osnovu karte seizmičke mikrorejonizacije urbanog područja, radjene za potrebe GUP-a Žabljak, prostor u zahvatu Plana nalazi se u zoni stabilnih terena.

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.

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	UP 1	UP 2
Površina urbanističke parcele (m ²)	8809 m ²	12660 m ²
Indeks zauzetosti	0.20	0.20
Indeks izgrađenosti	0.60	0.40
Max površina pod objektima (m ²)	1762 m ²	2532 m ²

Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m ²)	5285 m ²	5064 m ²
Spratnost objekta	P+2+Pk	P+Pk
Planirana namjena	Turizam - T2 Hotel	Turizam - T2 Vile

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sljedećim kriterijumima:

- Za stanovanje – 8 PM na 1000m² ;
- Proizvodnja – 10 PM na 1000m² izgrađene površine;
- Hoteli i turistička naselja – 10PM na 1000m² ;
- Poslovanje - 15 PM na 1000m² prostora;
- Trgovina – 30 PM na 1000m² prostora;
- Restorani – 60PM na 1000m² neto etažne površine;
- Za sportske dvorane, stadione i sl. – 12PM na 100 posjetilaca;

Od ukupnog broja planiranih parking mjesta za korisnike, 10% obezbijediti za parkiranje vozila lica sa invaliditetom. Smještaj službenih vozila rješavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja prostora unutar parcele. Izuzetno, ukoliko to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, parkiranje riješiti na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

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

Arhitektonska obrada objekta

Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja. Stoga treba utvrditi i definisati pravila izgradnje novih objekata i mjere koje će umanjiti efekat već izgrađenih djelova naselja. Preporučuje se očuvanje kvalitetnih nasleđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata.

Izgradnja nove kuće podrazumjeva reinterpretaciju određenih tipoloških odlika tradicionalne kuće u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetske i pejzažnim rješenjima. Nova kuća svojim položajem na parceli ne smije da ugrozi susjedne objekte, javne površine, javne objekte ili infrastrukturu.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipološka arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom.

U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade vještačkim 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.

Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi.

Moraju se prije svega poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetske efikasne standarda prilikom izgradnje novih konstrukcija i prilikom obnove graditeljskog nasljeđa.

Sugerije 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.

Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crijepom ili limom. Karakteristični elementi su kosi složeni krovovi nagiba 35° - 75°. 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 durmitorske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide.

Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

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). Pseudo-arhitektura 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.

Treba obratiti pažnju na estetske i energetske karakteristike novih objekata kako bi se ostvarila povezanost sa prirodnom sredinom. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Optimizacija oblika i korišćenje održivih materijala su ključne akcije u postizanju energetske efikasnosti objekata, odnosno smanjenja gubitaka toplote.

Uređenje dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi, i drugih elemenata koji ako ih ima treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za dvorišta koristiti autohtone vrste biljaka.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

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). Pseudo-arhitektura 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.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne 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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Cilj je poboljšanje proizvodnje električne energije korišćenjem lokalnih obnovljivih izvora energije, unapređenje korišćenje solarne energije i energije iz biomase, za grejanje i povećanje energetske efikasnosti u krajnjoj upotrebi.

Područje Žabljaka karakteriše značajan potencijal u smislu obnovljivih izvora energije, kao što npr. šumska biomasa, vjetar i solarna energija imaju dobru perspektivu u budućnosti.

Trenutno ne postoji elektro-energetskih postrojenja unutar opštine i sva električna energija se uvozi. Važan energetski projekat visokonaponske mreže koja povezuje Pljevlja i Tivat može da obezbjedi i područje opštine. Ovaj projekat je od relevantne važnosti za opštinu Žabljak i Durmitorski Nacionalni park, s obzirom da će trasa ove mreže prelaziti preko ovog područja.

Korišćenje energije na lokalnom nivou karakteriše niska efikasnost i prevelika upotreba električne energije za potrebe grejanja, uključujući velike troškove stanovništva i značajnu indirektnu emisiju ugljendioksida. Lignit se takođe koristi za potrebe grejanja, uzrokujući neprijatan miris i zagađenje u urbanom području.

Najveći obnovljivi izvori na ovom području su vjetar za električnu proizvodnju, ostaci šumarstva, koji se mogu koristiti za grejanje na lokalnom nivou i za proizvodnju briketa za izvoz, kao i solarna energija za zagrevanje vode, što je veoma važno u turističkom sektoru. Upotreba lignita se mora isključiti i rehabilitovati električna mreža.

Žabljak se opslužuje električnim dalekovodom sa Pljevalja čiji kapacitet zadovoljava lokalne potrebe čak i u slučaju velike potrošnje. Lokalnu distributivnu mrežu karakteriše stara oprema, niska stabilnost sa stalnim padovima napona i nestanak struje.

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti

Primarni faktori:

- postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.

- prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, 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 $40/90 \text{ W/l}$). 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.

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.
- elementni 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 nove kuće 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 cijele 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.

Izbor lokacije, orijentacija i oblik kuće. – Kod izbora lokacije za gradnju, treba odabrati mesto izloženo Suncu, koje ne zasenjuju druge kuće odnosno na dovoljnoj udaljenosti, a zaštićeno od jakih vetrova. Objekat na parceli treba postaviti tako da dvorište bude okrenuto ka jugu kao i prostorije u kojima se boravi preko dana. Treba otvoriti kuću prema jugu a zatvoriti prema sjeveru. Ograničiti dubinu kuće i omogućiti niskom zimskom suncu da uđe u kuću. Zaštititi kuću od prejakog letjeg sunca zelenilom i zaštitnicima od sunca. Kompaktan volumen kuće takođe pomaže smanjenju gubitaka toplote iz kuće. Kod projektovanja je važno grupisati prostore slične funkcije i slične unutrašnje temperature, pomoćne prostorije smestiti na severu a dnevne na jugu. Karakteristike energetski efikasne gradnje treba uključiti u proces projektovanja što ranije, već u fazi idejnog rešenja, jer se na taj način postižu najkvalitetniji rezultati.

Toplotna zaštita. – Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih obodnih konstrukcija, oštećenja nastalih kondenzacijom (vlagom), i pregrevavanja prostora ljeti. Posledice su oštećenje konstrukcije, neudobno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora ali i do većeg zagađenja sredine. Za standardno izolovanu kuću potrebna debljina izolacije iznosi 10cm , za niskoenergetski standard gradnje zahteva debljinu od 15-

20cm, dok pasivni standard gradnje zahteva debljinu od 25-40cm. Treba naglasiti da su najveći gubici toplote kroz prozore i spoljni zid pa se njihovom sanacijom postižu velike uštede.

Toplotni mostovi. – Energetska efikasnost zgrade i potrošnja energije u zgradi, osim visokog nivoa toplotne zaštite zavisi i od smanjenja toplotnih mostova na minimum. Toplotni most je manje područje u omotaču grejnog dijela zgrade kroz koje je toplotni tok povećan zbog promjene materijala, debljine ili geometrije građevinskog dijela.

Izgraditi zgradu bez toplotnih mostova gotovo je nemoguće, ali uz pravilno projektovane detalje toplotne zaštite uticaj toplotnih mostova možemo smanjiti na minimum. Potencijalna mjesta toplotnih mostova su konzolni prepusti balkona, prepusti strehe krovova, spojevi konstrukcija, spojevi zida i prozora, kutije za roletnu, niše za radijatore, temelji i dr. Zato na njih pri rešavanju konstruktivnih detalja treba obratiti posebnu pažnju.

Zaštita od Sunca i pasivna sunčana arhitektura. – U ukupnoj energetskom bilansu kuće važnu ulogu igraju i toplotni dobici od Sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se Prihvatu Sunca i zaštiti od preteranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizirati u zadovoljavajuću cjelinu. Preterano zagrevanje leti treba sprečiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmeravanjem dnevnog svetla, zelenilom prirodnim provetranjem i sl. Zbog delotvorne zaštite od preintezivnog osvetljenja primenjuju se sljedeća rešenja:

- Arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr.
- Elementi spoljašnje zaštite od Sunca: razni pokretni i nepokretni brisoleji, spoljne žaluzine, roletne, tende, inteligentna pročelja, savremena zastakljivanja i dr.
- Elementi unutrašnje zaštite od Sunca: roletne, žaluzine, roloi, zavjese i dr.
- Elementi unutar stakla za zaštitu od Sunca i usmjeravanje svetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svetlo, staklene prizme.

Obnovljivi izvori energije u zgradama. – Obnovljivi izvori su oni izvori koji su sačuvani u prirodi i obnavljaju se u cjelosti ili delimično. Posebno se ističu: energija vodotokova, vjetra, Sunčeva energija, biogoriva, biomasa, bioplin, geotermalna energija.

Najčešće korišćeni obnovljivi izvori energije u zgradama su biomasa, Sunce i vetar. Biomasi je moguće pretvoriti u razne oblike korisne energije: toplotu, električnu energiju i tečna goriva za upotrebu u prevozu.

Sunčeva energija je neiscrpan izvor energije koji u zgradama možemo koristiti na tri načina: pasivno-za grejanje i osvetljenje prostora, aktivno-sistem sa sunčanim kolektorima rezervoarom tople vode i fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Proizvodnja električne energije iz vjetra i Sunca preporučuje se u uslovima gdje ne postoji mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu. Za domaćinstva su vrlo interesantne male vjetroturbine snage do nekoliko desetina kW. One se mogu koristiti kao dodatni ili primarni izvor energije u udaljenim područjima.

Sistemi gijanja, ventilacije i klimatizacije. – Energetska potrošnja namjenjena za grijanje, ventilaciju i kondicioniranje vazduha predstavlja najznačajniji dio energetske potrošnje u zgradama.

Koncepcija cjelovitog i integralno energetski efikasnog građenja podrazumijeva istovremeno razmatranje svih aspekata građevine, od arhitekture, pročelja i funkcije, preko konstrukcije, protivpožarne zaštite, akustike, pa do potrošnje energije i ekološkog kvaliteta zgrade. Osnovne metode projektovanja energetski efikasne zgrade uključuju tri bitna elementa: (1) smanjenje potreba za energijom (energetske uštede), (2) maksimiziranje korišćenja obnovljivih izvora energije i (3) korišćenje fosilnih goriva na optimalan način u pogledu zaštite prirodne sredine.

Smanjenje energetskih potreba je zadatak za projektante da: optimizuju zgradu u pogledu forme i položaja, da primjene poboljšane mjere toplotne zaštite i energetski efikasniju rasvjetu i opremu, da u pogledu GVK sistema primjene efikasnu rekuperaciju

	toplote otpadnog zraka iz sistema ventilacije, da osiguraju male padove pritiska i smanjenje gubitaka toplote u razvodu i smanjenje potrošnje svih podsistema i druge primjenjive mjere. U pogledu korišćenja obnovljivih izvora energije, projektom se mora omogućiti optimalno pasivno korišćenje sunčeve energije, dnevno osvetljenje, prirodna ventilacija, noćno hlađenje i korišćenje toplote tla. Uz to je potrebno razmotriti optimalno korišćenje solarnih kolektora, geotermalne energije, biomase i sličnih izvora. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević  <i>Marina Izgarević Pavićević</i>	
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2035/2 od 20.06.2025. godine - Akt Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, broj: 04-332/25-829/1 od 01.07.2025. godine - Akt Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, broj: 04-332/25-830/1 od 02.07.2025. godine - Rješenje o vodovodno kanalizacionim uslovima broj 01-335/25-1884 od 03.07.2025. godine, izdati od strane D.O.O. „Komunalno i vodovod“- Žabljak	



Crna Gora

Opština Žabljak

Obradnik plana
AG inženjering



Odgovorni planer
Zoran ĐOKIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Geodetska podloga
sa granicom obuhvata plana

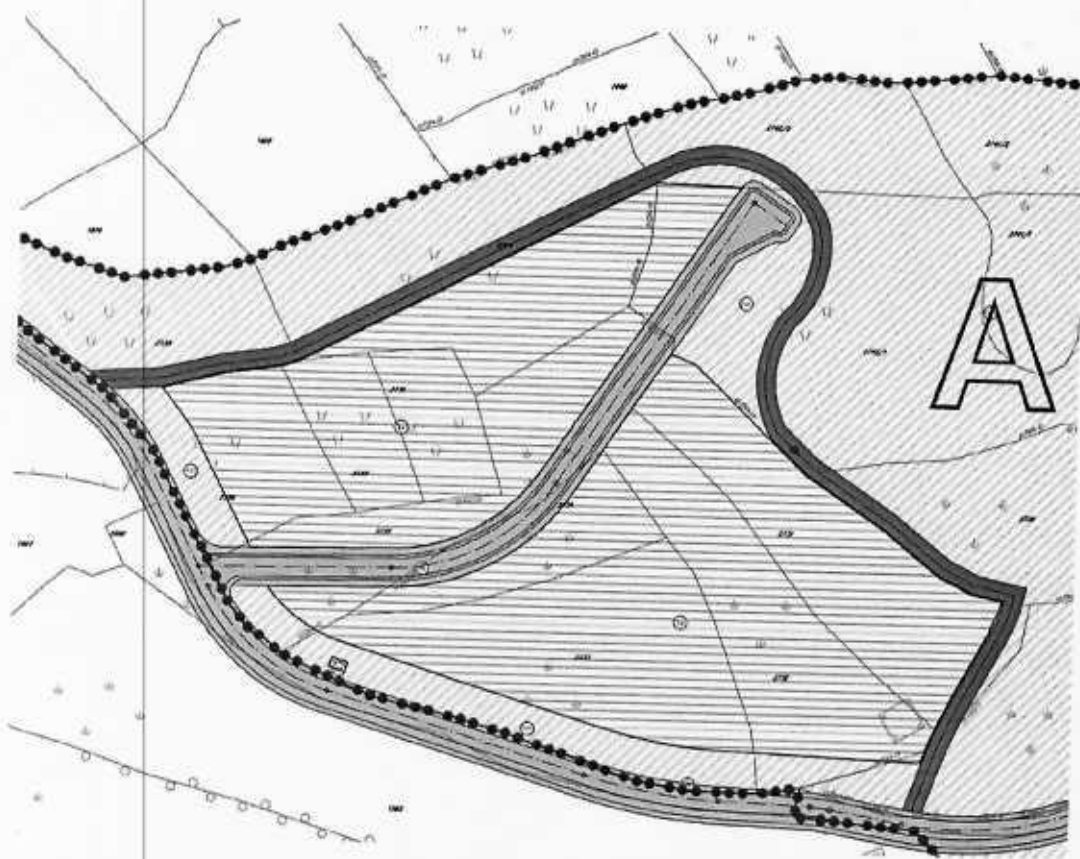
Razmjera 1:1000

Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2021/7 Broj katastarske parcele



01_b



Crna Gora

Opština Žabljak

Obradbač plana
AG inoplan



Odgovorni planar
Željko TODOROVIC dipl.ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan namjene površina

Razmjera 1:1000



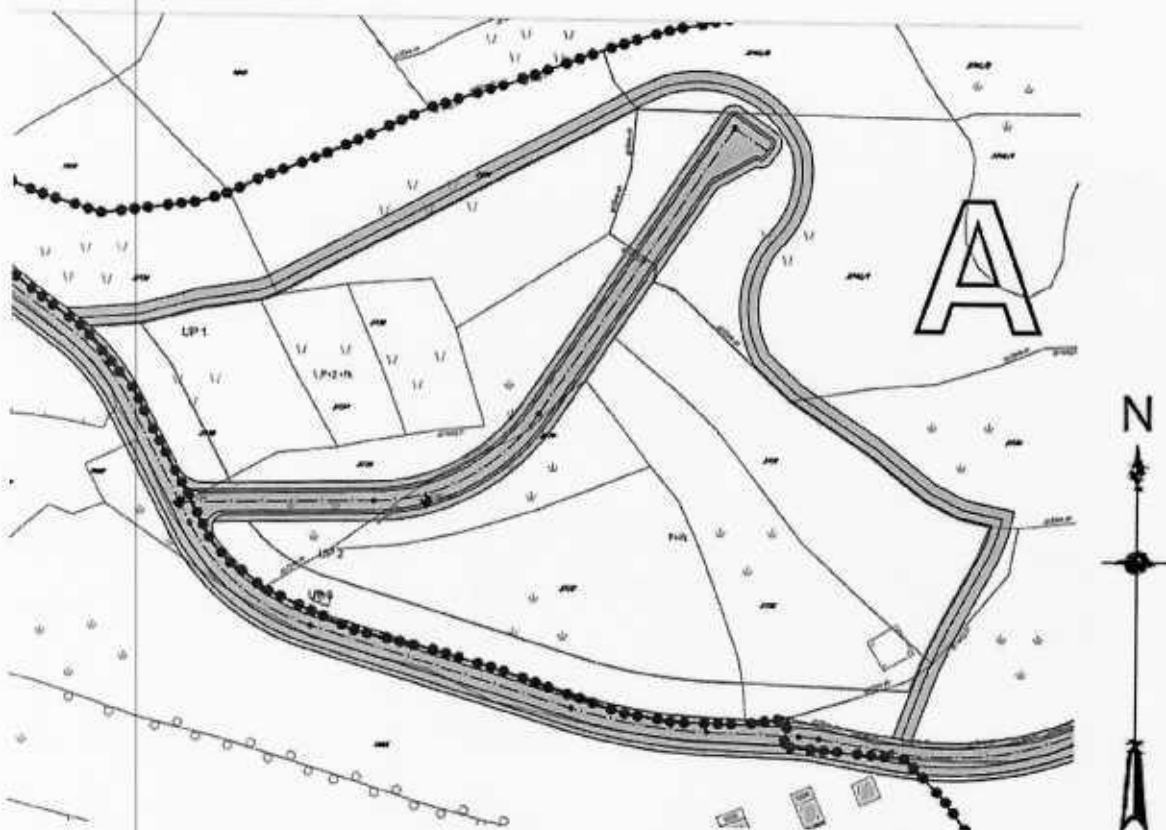
04_b



Legenda

	Granica obuhvata plana		Granica zone
	Granica katastarske parcele		
	Broj katastarske parcele		
	Granica urbanističke parcele		
	Površine za stanovanje male gustine		Saobraćajna infrastr. - drumski saobr.
	Površine za stanovanje srednje gustine		Auto servis
	Površine za centralne djelatnosti		Stanica žičare
	Površine za turizam - hoteli		Javni parking i garaža
	Površine za turizam - turistička naselja		Saobraćajna infrastr. - pješačke staze
	Površine za turizam - usluge ishrane i pića		Površine telekomunikacione infrastr.
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu		Površine elektroenergetske infrastr.
	Površine za zdravstvenu zaštitu		Površine hidrotehničke infrastrukture
	Površine za kulturu		Površine za groblja
	Površine za sport i rekreaciju		
	Površine za industriju i proizvodnju		
	Površine za mješovite namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - javne namjene		
	Trg		
	Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene		
	Šumske površine		
	Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi		
	Vjerski objekti		





Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica zone
- Granica katastarske parcele
- 282.1/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP n Broj urbanističke parcele
- UP Zn Broj urbanističke parcele javne zelene površine
- Površine saobraćajne infrastrukture

Crna Gora

Opština Žabljak

Obodružni plan
AG intoplan

Odgovorni planar
Jovan ĐOKIĆIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

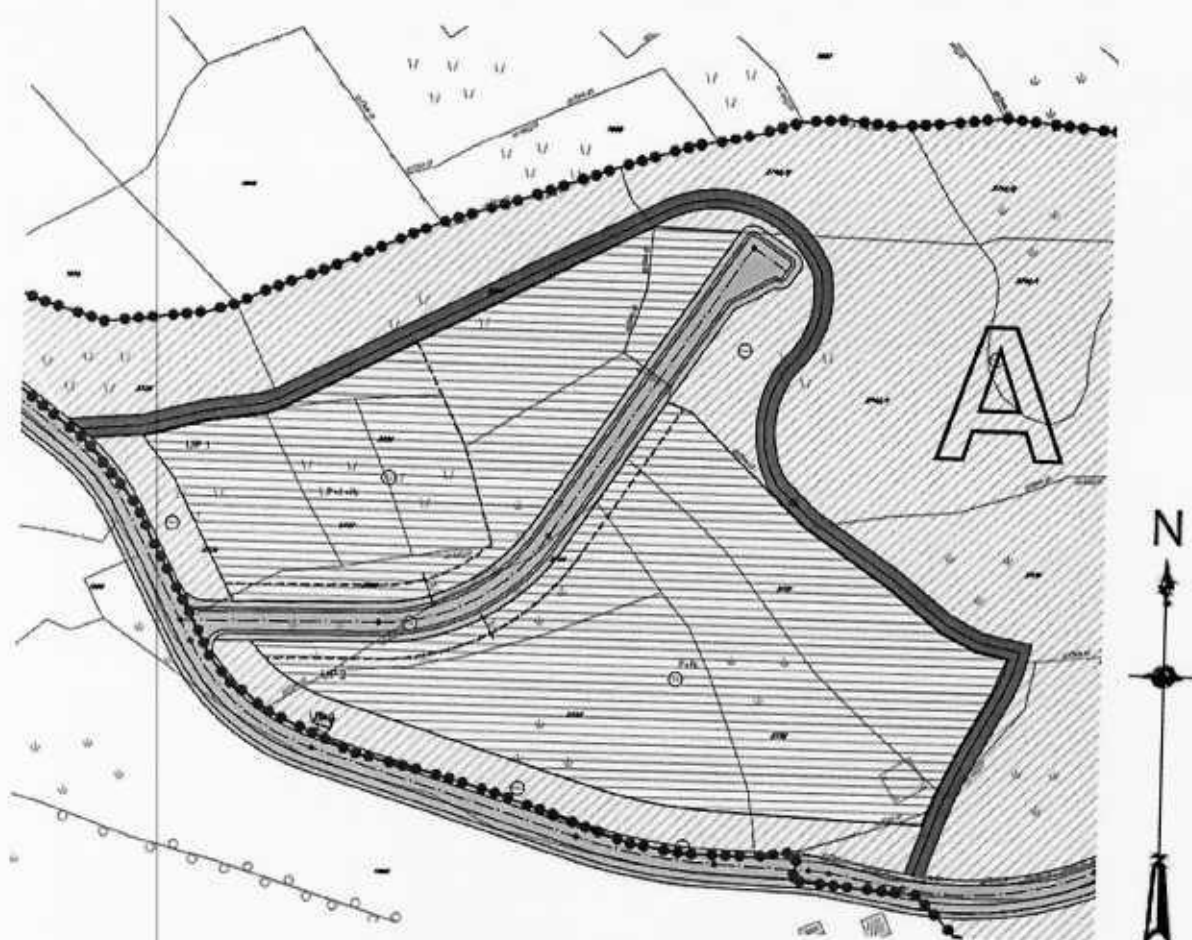
Odluka broj: 351/14-01-62 od 05.03.2014.

Plan parcelacije i nivelacije

Razmjera 1:1000



06_b



Crna Gora

Opština Žabljak

Uređivački plan
AD Inženjering



Organizacioni plan
Zoran TODONOVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Urbanističko-tehnički uslovi
za sprovođenje plana

Razmjera 1:1000

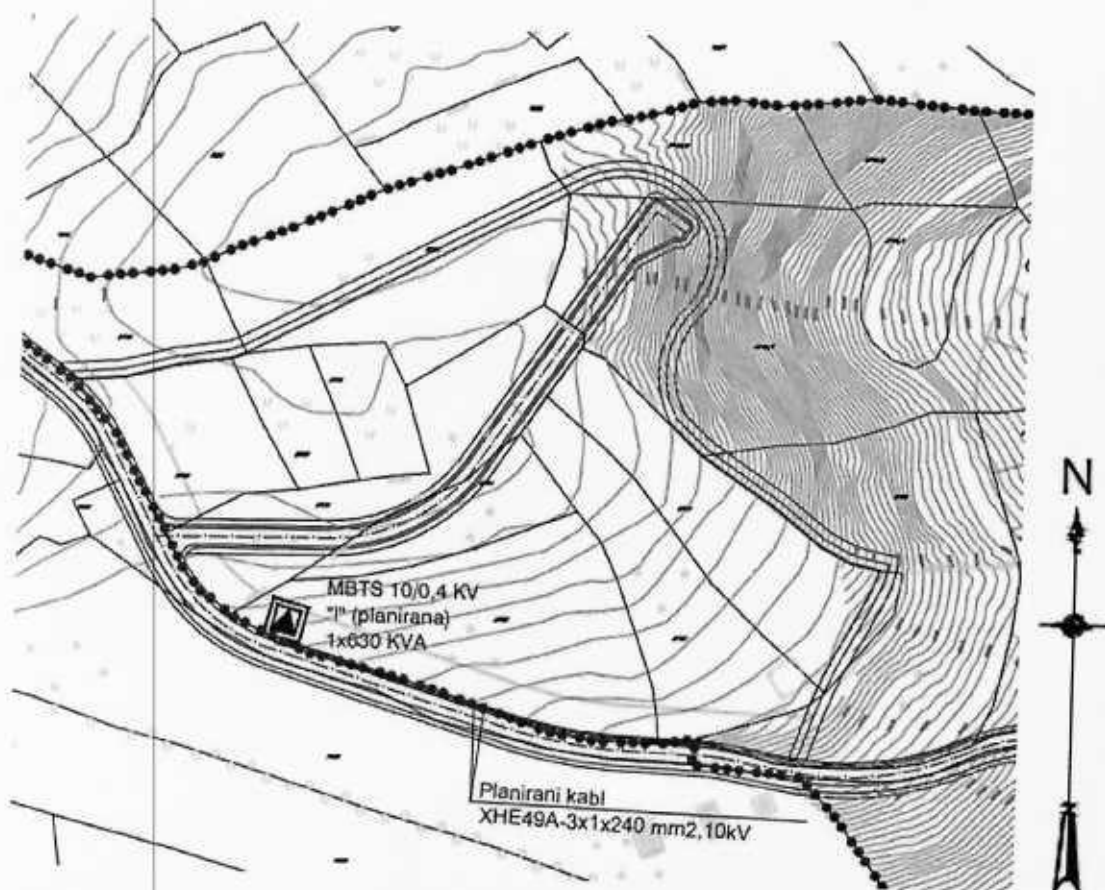


07_b

Legenda

	Granica obuhvata plana		Saobraćajna infrastr. - drumski saobr.
	Granica zone		Auto servis
	Granica katastarske parcele		Stanica žičare
	Broj katastarske parcele		Javni parking i garaža
	Granica urbanističke parcele		Saobraćajna infrastr. - pješačke staze
UP n	Broj urbanističke parcele		Površine telekomunikacione infrastr.
UP Zn	Broj urbanističke parcele javne zelene površine		Površine elektroenergetске infrastr.
-----	Gradićinska linija - nadzemna		Površine hidrotehničke infrastrukture
-----	Gradićinska linija - podzemna		Površine za groblja
	Površine za stanovanje male gustine		
	Površine za stanovanje srednje gustine		
	Površine za centralne djelatnosti		
	Površine za turizam - hoteli		
	Površine za turizam - turistička naselja		
	Površine za turizam - usluge hrane i pića		
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu		
	Površine za zdravstvenu zaštitu		
	Površine za kulturu		
	Površine za sport i rekreaciju		
	Površine za industriju i proizvodnju		
	Površine za mješovite namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - javne namjene		
	Trg		
	Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene		
	Šumске površine		
	Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi		
	Vjerski objekti		





Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Postojeći 35 kV elektrovod
- Postojeći elektrovod
- Planirani elektrovod
- ▲ Postojeća TS
- ▲ Planirana TS

Crna Gora

Opština Žabljak

Odobrenje plana
18.10.2014.

Odobrenje plana
20.11.2014. od 05.03.2014.

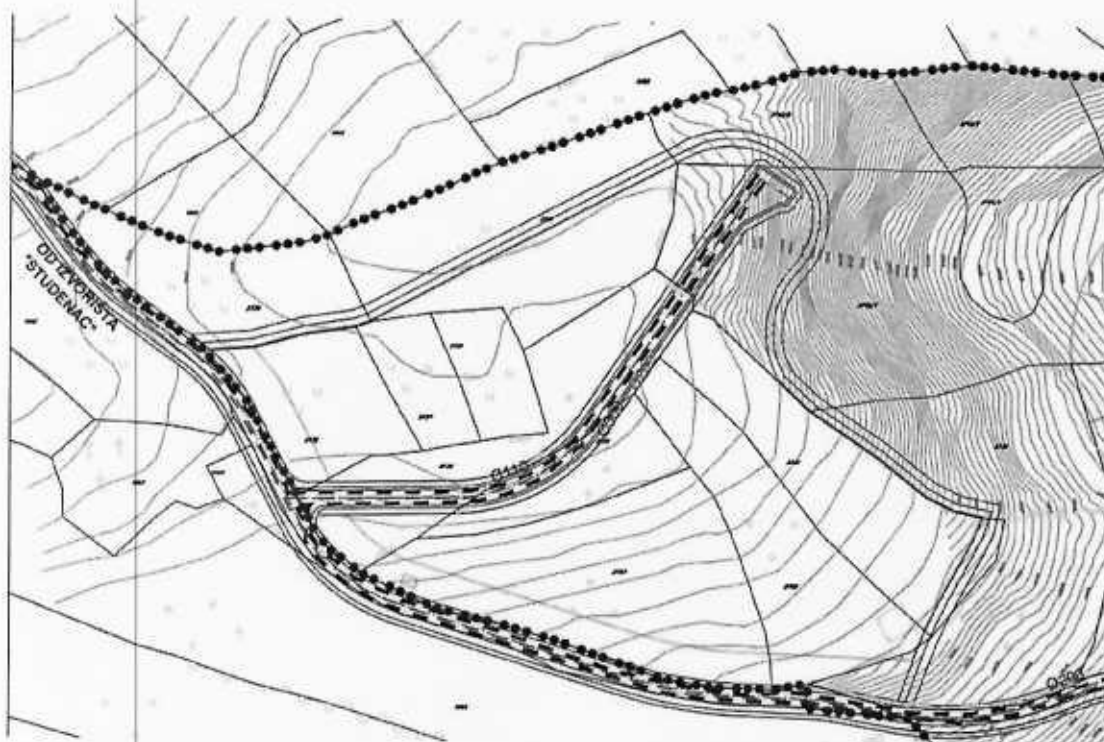
Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan elektroenergetske
infrastrukture

Razmjera 1:1000

08_b



Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 282.5/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Postojeći vodovod
- - - Planirani vodovod
- Postojeća kanalizacija
- - - Planirana kanalizacija
- POV Planirano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- PS Planirana pumpna stanica
- Postojeći kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije
- - - Planirani kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije

Crna Gora



Opština Žabljak

Obradilo: plan
AG inženjering



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

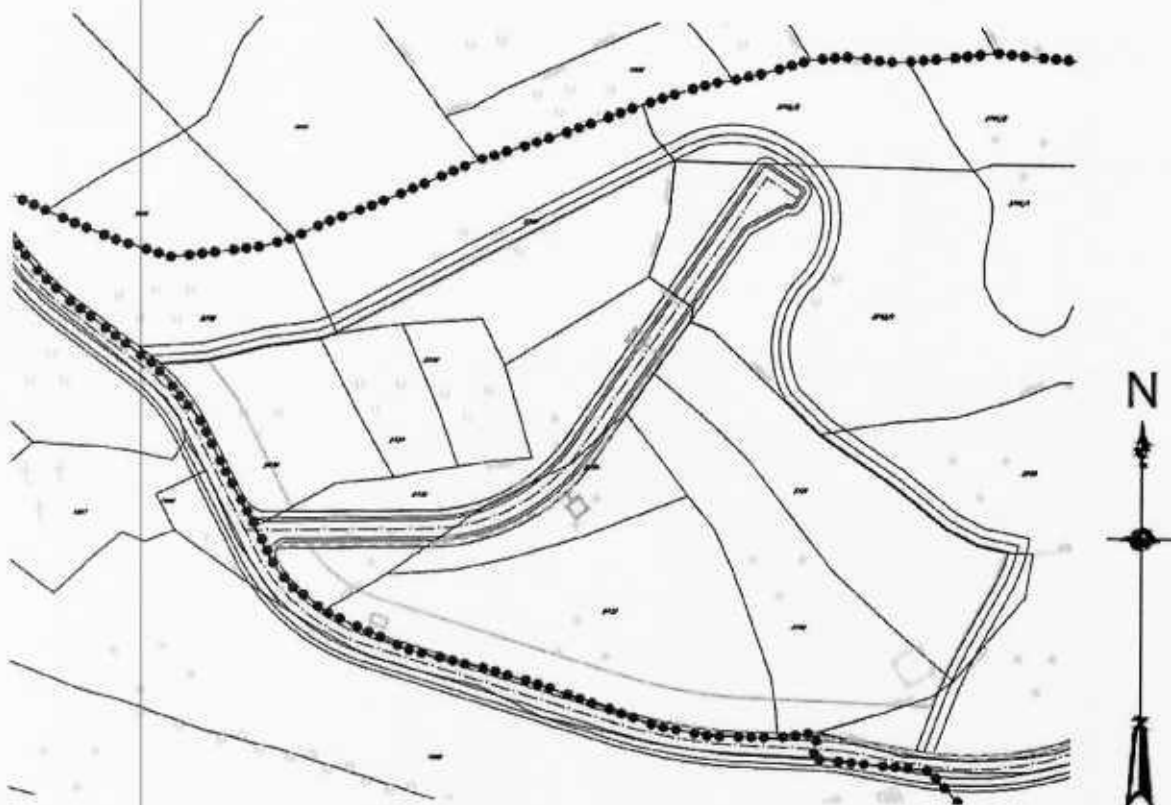
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan hidrotehničke infrastrukture

Razmjera 1:1000



09_b



Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Postojeći TK vod
- - - Planirani TK vod
- Postojeće TK okno
- Planirano TK okno

Crna Gora

Opština Žabljak

Donašivač plana
AD Inteplan

Odgovorni planer
Željko TOŠKOVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

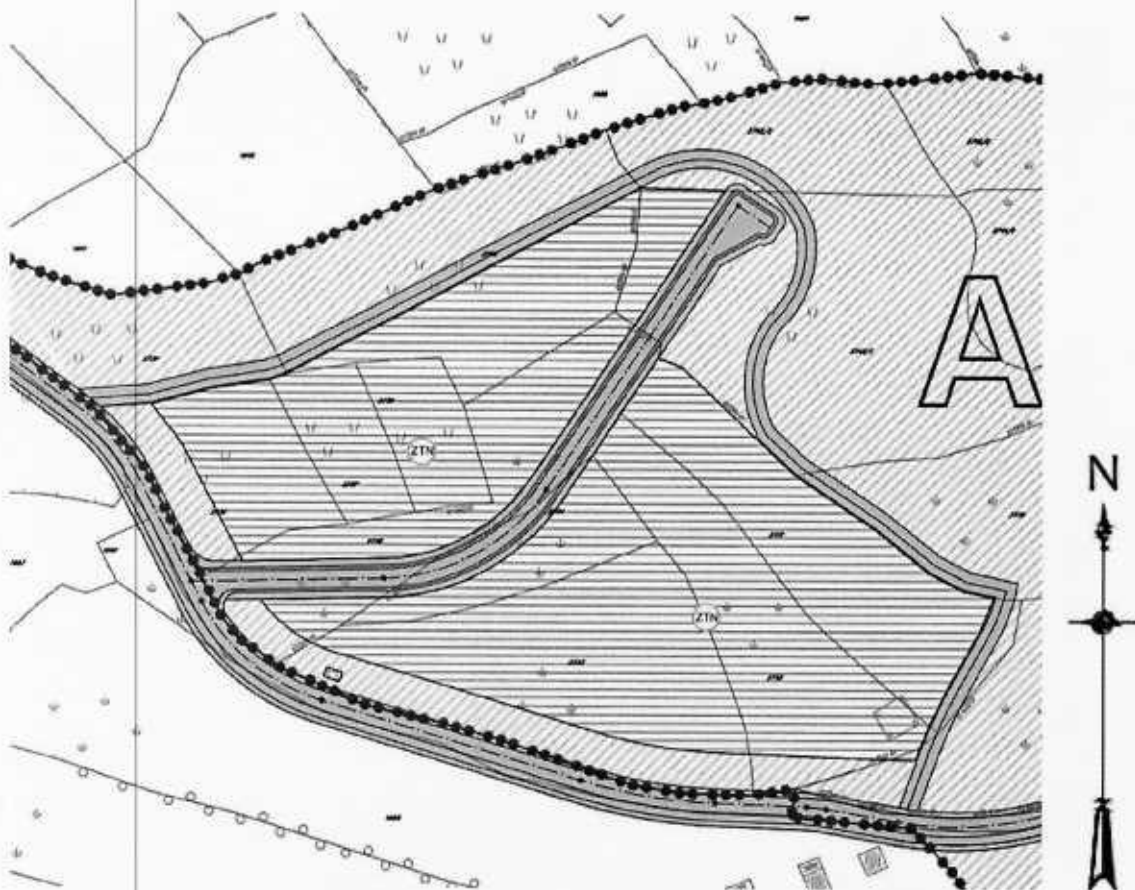
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan telekomunikacione infrastrukture

Razmjera 1:1000



10_b



Crna Gora

Opština Žabljak

Oblikovni plan
AG Incept



Odgovorni planar
Zoran TODORČIĆ dipl.ing.arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan pejzažne arhitekture

Razmjera 1:1000



11_b



Legenda

- ● ● Granica obuhvata plana
- ■ ■ Granica zone
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele

-  ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  ZSO Zelenilo stambenih blokova
-  ZA Zelenilo administrativnih objekata
-  ZPO Zelenilo poslovnih objekata
-  ZTH Zelenilo za turizam (hoteli)
-  ZTN Zelenilo turističkih naselja
-  ZOP Zelenilo objekata prosvete
-  ZOZ Zelenilo objekata zdravstva
-  Zelenilo objekata kulture
-  SRP Sportsko-rekreativne površine
-  ZIZ Zelenilo industrijskih zona
-  Zelenilo objekata mješovite namjene
-  Površine za pejzažno uređenje - javne namjene
-  Trig
-  Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene
-  ZP Zaštitni pojasevi
-  Šumske površine
-  Površine saobraćajne infrastrukture
-  ZIK Zelenilo infrastrukture
-  GR Groblje
-  Vjerski objekti
- ● ● Drvoredi





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine

24.06.2025

Org. ed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
00-333/25-6078/3			

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2035/1

Podgorica, 20.06.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-2035/1 od 19.06.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-6078/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskim parcelama br.2733/2 i 2737 KO Žabljak I, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.07/14), Opština Žabljak, po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljaka, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Baranin Igoru, 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 spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekata namjene turističko naselje – površine za turizam – T2, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.07/14), Opština Žabljak, smatramo da je neophodno da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora

tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com

www.epa.org.me



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

Crna Gora
Opština Žabljak

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine
Trg borbenih ratnika 1
84220 Žabljak, Crna Gora
+382 (0) 52/361-222
urbanizamzb@t-com.me
www.zabljak.me

Primljeno: 03.07.2025				
Org. jed.	Jed. klas. mat.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06 333 / 6078 / 4				

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu
životne sredine i komunalno stambene poslove
Broj:04-332/25-829 / 1
Žabljak, 01.07.2025 godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

**IV Proleterske brigade br.19
PODGORICA**

PREDMET: Saobraćajno tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove rešavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma br.06-333/25-6078/4 od 17.06.2025 godine, radi izdavanja tehničkih saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta turističko naselje- površine za turizam- T2, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana " Žabljak " („Sl.list CG –opštinski propisi " br.07/14) , a shodno članu 17 Zakona o putevima (Sl.list CG br.82/20, 140/22) , člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora (Sl.list CG br.19/25) a u vezi sa članom 74 stav 5 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

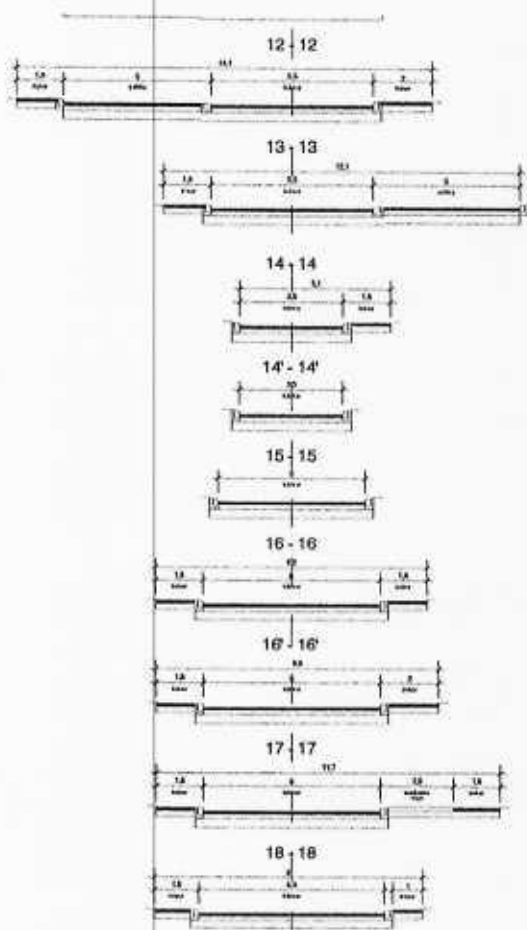
-Projektnom dokumentacijom prikazati mjesto i način priključenja urbanističkih parcela broj UP 1 i UP 2 na saobraćajnicu koja je definisana planskim dokumentom izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana" Žabljak " („Sl.list CG –opštinski propisi " br.07/14) – grafički prilog-Plan saobraćaja -05.

-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" Žabljak" -plan saobraćajne infrastrukture 05.

Obradio: Vesko Dedeić

V.D. SEKRETARKA
Vukica Lalović



Grafičar

Opština Žabljak

AG infoplus

AG infoplus

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

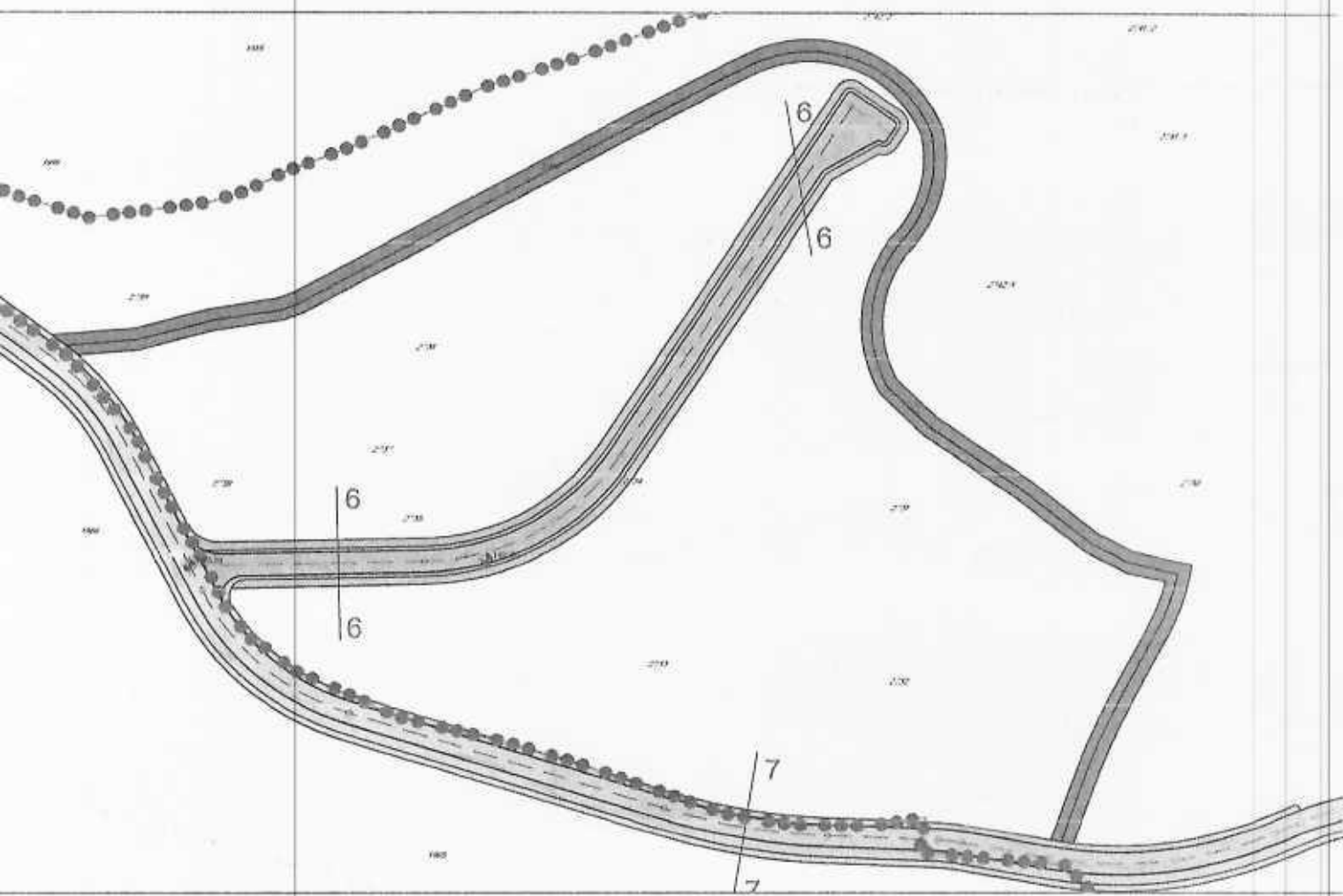
Odluka broj 351/14-01-52 od 05.03.2014.

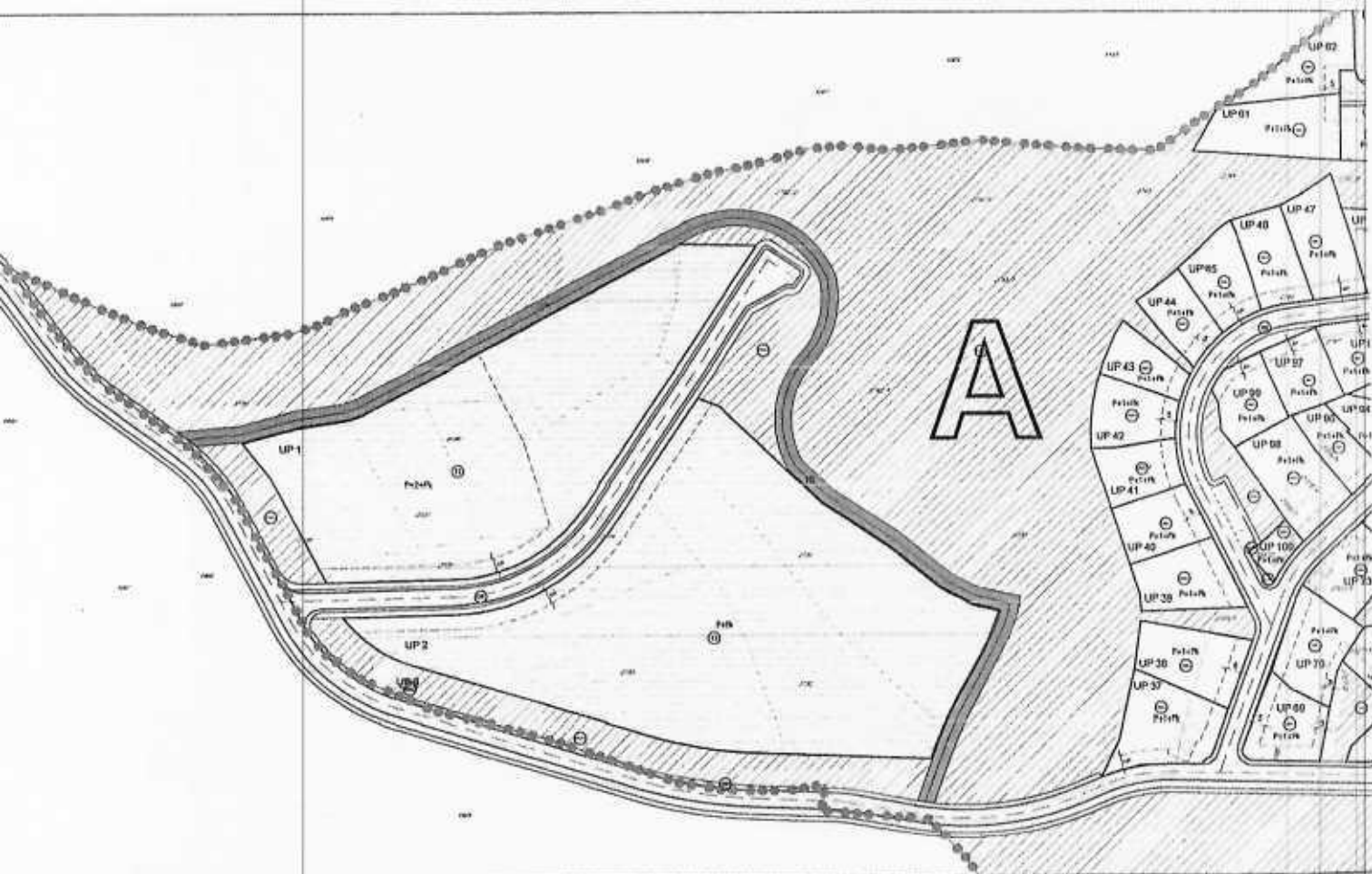
Plan saobraćajne infrastrukture

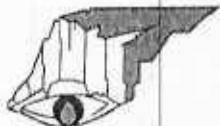
Razmjera 1:1000

05b









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. Narodnooslobodilačka 84220 Žabljak

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 01-335/25-1884

Žabljak, 03.04. 2025. godine

Primijeno:	4.2.2025
Org. jed.	06-333/
Redni broj	25-6078
Prilog	5
Vrijednost	

Na osnovu čl. 15.st.1 i čl.33 Zakona o komunalnim djelatnostima ("Službeni list Crne Gore", br. 055/16 od 17.08.2016, 074/16 od 01.12.2016, 002/18 od 10.01.2018, 066/19 od 06.12.2019, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024) i čl.25 i 26 Odluke o javnom vodosnabdijevanju opštine Žabljak ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 15/19 od 04.04.2019, br. 27/24 od 25.04.2024), donosim:

RJEŠENJE o vodovodno kanalizacionim uslovima

Baranin Igoru iz Žabljaka, izdaju se uslovi za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za izgradnju objekta namjene turističko naselje-površine za turizam-T2 na UP1 i UP2 koje se nalaze na katastarskim parcelama br. 2733/2 i 2737 KO Žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 07/14).

Priključak na vodovodnu mrežu planirati po DUP-u - izmjene i dopune DUP-a „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 07/14).

Preporučuje se investitoru da do izgradnje vodovoda po navedenom DUP-u projektom hidrotehničkih instalacija predvidi akumulacioni sabirni bazen za sopstvene potrebe, jer se predmetna lokacija nalazi na sličnoj visinskoj koti kao i postojeći gradski sabirni bazen, a sve u cilju urednog vodosnabdijevanja budućih objekata.

Fekalne otpadne vode uvesti u vodonepropusnu septičku jamu, urađenu po važećim sanitarno- tehničkim propisima sa bioprečišćivačem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore, obratilo se ovom Društvu zahtjevom br. 01-335/25-1754 od 19.06.2025. godine za izdavanje uslova za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za izgradnju objekta namjene turističko naselje-površine za turizam-T2 na UP1 i UP2 koje se nalaze na katastarskim parcelama br. 2733/2 i 2737 KO Žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 07/14).

Odredbom čl.25 Odluke o javnom vodosnabdijevanju opštine Žabljak br. 15/19 od 04.04.2019, br. 27/24 od 25.04.2024. 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 vodosnabdijevanje(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

Izvršni direktor,
Dragan Papić

Dragan Papić

Dostavljeno:

-Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore

-R.J. "Vodovod i kanalizacija"

-a/a ✓



Crna Gora
Opština
Žabljak

Trg durmitorskih ratnika
84220 Žabljak
Crna Gora
urbanizamzabljak@t-com.me
+382 (0) 52/361-222

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove, **U Žabljaku, 02.07.2025.**

Broj: 04-332/25-830/1

Primljeno: 09.07.2025				
Org. jed.	Vešt. ak. izd.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	/25-	6078	/6	

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Podgorica
IV Proleterske brigade broj 19

Predmet: Obavještenje

Veza: Vaš zahtjev br. 06-333/25-6078/5 od 17.06.2025.godine

Poštovani,

Ovom Sekretarijatu ste se obratili dana 19.06.2025.godine Zahtjevom koji je u ovom organu zaveden pod br. 04-332/25-830 za izdavanje vodnih uslova za izdavanje utu za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na kat.parcelama br. 2733/2 i 2737 KO Žabljak I investitora Baranin Igora.

Obavještavamo Vas da je isti proslijeđen na nadležnost i postupanje Agrobiznis info centru Opštine Žabljak.



V. D. SEKRETARKA,
Vukica Lalović

[Signature]



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: 06-333/25-6078/8

Podgorica, 22.12.2025. godine

BARANIN IGOR

ŽABLJAK
Ul. Nikole Tesle br.1

U prilogu dopisa dostavljamo Vam akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje broj: 13-236/25-UP-14744/2 od 10.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata namjene turističko naselje - površine za turizam - T2, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 07/14), Opština Žabljak.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 06-333/25-6078/7 od 17.07.2025. godine.

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević



Dostavljeno:

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

Odobrila

Nevena Jovović v.d. generalna direktorica
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 12.12.2025				
Org. jed.	Jed. + št. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-6078/7				



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomasevica bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-14744/2

Podgorica, 10.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-6078/6 od 17.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-14744/1 dana, 18.06.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko naselje - površine za turizam - T2, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, koje čine katastarske parcele broj: 2736 i 2737 K.O. Žabljak i katastarske parcele broj: 2738, 2735, 2740, 2472/1, 2734, 2733, 2732, 2731, 2730 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak", Opština Žabljak, po podnosiocu zahtjeva Baranin Igor., Broj: 13-236/25-UP1-14744/2 od 10.12.2025. godine

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR
Miroslav Begović



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-301
fax: +382 20 481-833

email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-14744/2

Podgorica, 10.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-6078/6 od 17.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-14744/1 dana 18.06.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene turističko naselje - površine za turizam - T2, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, koje čine katastarske parcele broj: 2736 i 2737 K.O. Žabljak i katastarske parcele broj: 2738, 2735, 2740, 2472/1, 2734, 2733, 2732, 2731, 2730 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak", Opština Žabljak, po podnosiocu zahtjeva Baranin Igor.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

da je sledeće:

MIŠLJENJE

- Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primjenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvari tehnološki proces - Promet ("pretakanje, ulivanje ili istovar ...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **IZRADITI - PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju sredjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu - grafičkom dijelu obraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastejanja sa mjerama zaštite od požara, kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumjeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih lestava, obavezno je projektovati izlazne faze tehničke dokumentacije prilaz objektu i "Platou za intervencije vatrogasna vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvek mogući samo vožnjom unapred.

Ohradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



DIREKTOR