



Број: 04-332/26-4080/5

Подгорица, 06.07.2026. године

Алексић Балша

ЖАБЉАК
Тепачко поље бр.31

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-4080/5 од 06.07.2026. године, за грађење објекта хотела, на урбанистичкој парцели УП64, у захвату Локалне студије локације „Борје I“ Општина Жабљак (Сл.лист Црне Горе-општински прописи 06/15).

Достављено:

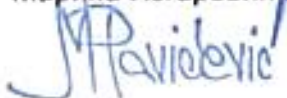
- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а



МИНИСТАР
Славен Радуновић

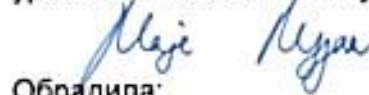
Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка



Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему
урбанистичко техничких услова за Геопортал



Обрадила:

Бранка Никић, самостална савјетница I



URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-4080/5 Podgorica, 06.07.2026. 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 („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 082/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Aleksić Balše iz Žabljaka izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta hotela, na urbanističkoj parceli UP64 , u zahvatu Lokalne studije lokacije „Borje I“ Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 06/15) .	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Aleksić Balša iz Žabljaka
6.	POSTOJEĆE STANJE Shodno grafičkom prilogu 01Geodetska podloga sa granicom zahvata, predmetna lokacija je neizgrađena površina. Shodno grafičkom prilogu 04Postojeće korišćenje prostora namjena prostora je livade-pašnjaci. U kat.evidenciji Uprave za nekretnine PJ Žabljak u Listu nepokretnosti 700-prepis KO Borje I evidentirana je kat.parcela 237/4 kao pašnjak 4.klase pov.1711m2 i kat.parcela br.237/6 kao pašnjak 4.klase pov.1525m2.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Shodno grafičkom prilogu 05 Plan namjene površina lokacija UP64 je površina za turizam (T1)-hotel . PRAVILA ZA PARCELE SA NAMJENOM TURIZAM : T1 – HOTELI Izgradnja hotela je predviđena na parcelama UP64, UP65 i UP66 . Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m2 u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m2 u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m2 u objektima sa 3 zvjezdice. Udio smještajnih kapaciteta u hotelima mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela,a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%. Ne može se vršiti prenamjena površine hotela (T1) u turistička naselja (T2).	

	Prema Pravilniku o kategorijama namjene površina, pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, kakvim se može smatrati područje u zahvatu LSL Borje 1, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice. Na parcelama UP64, UP65 i UP66 se, kao najpogodniji tip hotela, u kontekstu ukupnog zahvata Plana i šireg okruženja, preporučuju mali hotel, apart hotel ili condo hotel, čiji je osnovni sadržaj definisan Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Pored osnovnih sadržaja (recepcije, lobija, smještajnih jedinica – soba, restorana sa kuhinjskim blokom, tehničkih prostorija i dr.) mogući su i drugi – ugostiteljski, trgovački, rekreativni i zabavni sadržaji (bar, konoba, wellness, spa, teretan, mala prodavnica i sl.) Arhitektonski izgled objekata potrebno je usaglasiti sa karakterističnim planinskim ambijentom, pri čemu treba voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, kao i prilagođenosti forme topografiji terena i klimatskim uslovima. Poželjna je jasna artikulacija ulaza u objekat, koji je neophodno adekvatno natkriti u cilju zaštite od odronjavanja snijega tokom zimskih mjeseci. Preporuka je da se horizontalni gabariti hotela projektuju paralelno sa izohipsama u cilju što boljeg uklapanja objekata u teren. Krovovi treba da budu kosi, minimalnog nagiba 40°, prekriveni limom ili šindrom. U materijalizaciji fasada preporučuje se upotreba drveta, a u djelovima neposredno uz teren, poželjno je koristiti kamen. Dozvoljena je i upotreba drugih, savremenih materijala (stakla, betona, opeke i sl.). Sljemene linije krovova, po mogućnosti, projektovati paralelno sa regulacionom linijom. Prema ulici, preporučuje se projektovanje zajedničkih terasa, funkcionalno povezanih sa restoranom i kuhinjom. Orijentacija smještajnih jedinica treba da bude takva da se valorizuju atraktivne vizure prema Durmitoru, Šumanovcu, Tepačkom polju i Ninkovićima (u pravcu kanjona Tare), uzimajući u obzir osnovne postavke pravilnog pozicioniranja u odnosu na klimatske faktore. U grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu prikazan je položaj građevinske linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti. Parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama ili na otvorenom parkiralištu unutar parcele, prema kriterijumima datim u poglavlju Saobraćaj).
7.2.	Pravila parcelacije Granice urbanističke parcele definisane su koordinatama tačaka shodno grafičkom prilogu 06 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije. Urbanistička parcela UP64 sastoji se od dijela kat.parcele br.237/5 KO Borje I i kat.parcela br.237/4 i 237/6 KO Borje I. Kote koje su date u nivelacionom planu nisu uslovne, budući da kote na terenu prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz Plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Zbog specifičnih uslova terena prije izrade projektne dokumentacije neophodna je izrada geotehničkog elaborata .

	Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i Plana, mjerodavan je zvanični katastar. Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 084/26), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija definisana je u odnosu na osovinu saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu <i>Plan saobraćaja</i>. Regulaciona linija je granica između javnih i privatnih površina u smislu korišćenja. Građevinska linija predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije, regulacije i nivelacije</i>. Građevinske linije određuju površinu- zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi prema parametrima iz ove studije. Visinska regulacija određena je maksimalnom spratnošću. Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih, odnosno podzemnih etaža, a dozvoljava se i manji broj. Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podzemne etaže (podrum) ne ulaze u obračun visina. Najveća visina etaže za obračun visine građevine iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3m, - za stambene etaže do 3.5m, - za poslovne etaže do 4.5m. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena - trotoara više od 1.00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena za max. 1.00m. Kod obračuna broja etaža suteran je prva etaža iznad podruma, što znači da objekat može imati u obračunu samo jedan suteran. Prizemlje je nadzemna etaža čija je kota poda za stambene objekte max 1.00 a za poslovne max 0.2m iznad kote konačno uređenog i zaravnatog terena. Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja / krova. Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Opšti uslovi uređenja prostora Da bi se omogućila sanacija/adaptacija/legalizacija postojećih i izgradnja novih objekata, kao i uređenje terena, potrebno je, prije realizacije namjena definisanih ovim Planom, izvršiti nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima. Prije izgradnje novih objekata potrebno je na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeći osnovni urbanistički parametri: <u>Zona za gradnju</u> Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Ukoliko građevinske linije ne definišu minimalno rastojanje od susjedne parcele, onda je minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele 2.5m od bližeg i 1.5m od ograde daljeg susjeda. Na graničnom zidu prema bližem susjedu dozvoljavaju se otvori samo sa parapetom visokim min 1.5m, odnosno, kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.

Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

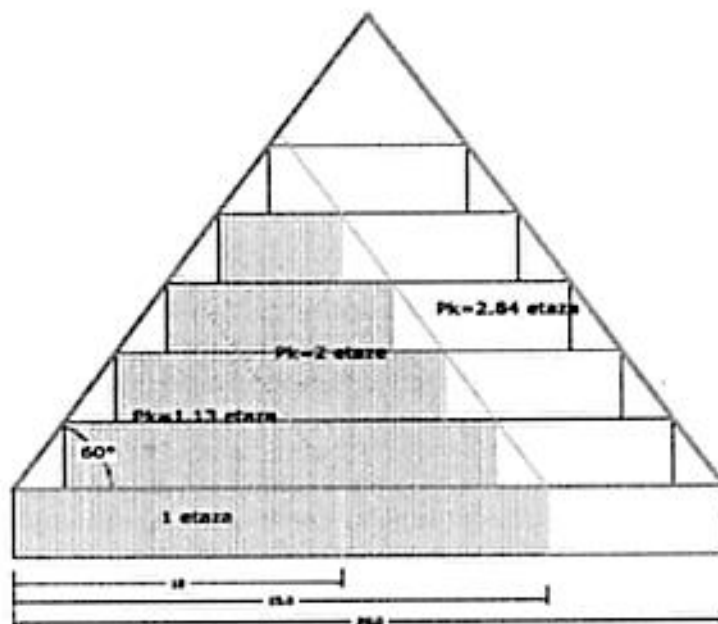
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali zauzetost parcele podzemnim etažama ne može biti veća od 50% njene površine.

Izračunavanje osnovnih urbanističkih parametara

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama u ovom Planu, sutereni se obračunavaju prema važećim propisima. Kod obračuna potkrovlja treba voditi računa da se u BRGP obračunaju svi nivoi potkrovlja koji su korisne

površine, u skladu sa priloženom skicom.



Uređenje parcele

Nadstrešnice, terase na terenu, stepeništa, i drugi arhitektonski elementi ne smiju izlaziti iz zone za gradnju (zone omeđene GL i distancom prema susjedu). Teren oko građevine, potporne zidove, terase i druge elemente partera treba urediti na način da se ne narušava izgled naselja i da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je neophodno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela. Visina netransparentnog dijela ograde je max 1m, a

ukupna visina ograde je max 1.5m. Preporučuje se ograđivanje lakim drvenim ogradama – plotovima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata (Sl. list Crne Gore, broj 084/26).

Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 60/18).

Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).

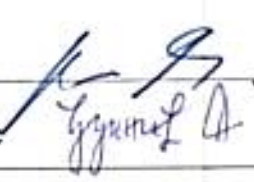
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale. Zaštita od zemljotresa sprovodiće se primjenom urbanističkih, građevinskih i tehničkih mjera u skladu sa uslovima aseizmičke gradnje novih stambenih i radnih površina: • kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; • na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena 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; • prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljanje glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati. pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane Instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju. Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA Treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim. Zabranjeno je : • upuštanje zagađenih otpadnih voda u prirodnu sredinu , • unošenje alohtonih biljaka i životinja, • neplansko uklanjanje vegetacije, • kretanje vozila izvan za to predviđenih staza, • uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16,146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). Proračune raditi na VII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

	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 („Službeni list CG“, br.34/14 i 044/18). -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Sl.list RCG", br.54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Mjere tokom izrade izvođačkih projekata i izgradnje objekata Osigurati da objekti budu projektovani i izgrađeni u skladu sa odredbama i uslovima ove LSL. 2. Mjere pri izdavanju dozvola za gradnju 3. Mjere tokom izgradnje planiranih objekata 4. Mjere pri izdavanju dozvole za rad turističkih kompleksa 5. Mjere za ublažavanje socijalnih uticaja (stanovništvo i naseljenost) i uticaja na ekonomiju i turizam 6. Mjere za ublažavanje uticaja na vode 7. Mjere za ublažavanje uticaja na vazduh 8. Mjere za ublažavanje uticaja na pedološke karakteristike 9. Pridržavati se dobre radne/građevinske prakse i planiranja 10. Mjere za ublažavanje uticaja na floru i faunu 11. Mjere za ublažavanje uticaja na pejzaž 12. Mjere za ublažavanje uticaja na infrastrukturu 13. Mjere za ublažavanje uticaja na ambijentalnu buku 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 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1631/2 od 10.06.2026.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo hotela – planirana izgradnja hotelskog objekta nužno utiče i na funkciju i estetski izgled zelenih površina koje ga okružuju. Slobodne površine ovih objekata treba oblikovati u skladu sa zahtjevima turističke ponude. Naglasak treba da bude na dekorativnoj funkciji zelenila, ali i rekreativnoj i sanitarno-higijenskoj. Izrada projektne dokumentacije treba da se fokusira usklađivanje novih projektnih rješenja sa postojećim, prirodnim pejzažom, na očuvanje kvalitetnog postojećeg zelenog fonda kao i izboru odgovarajućih biljnih vrsta. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste uz poštovanje klimatskih i pedoloških karakteristika. Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje pristupa objektima, parkinzima, stepeništa, prolaza. Smjernice za projektovanje zelenih površina • ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije • Normativi za zelene površine u okviru turističkih objekata zasnivaju se na Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG 33/07 od 06.06.2007) • Obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. • Posebnu pažnju posvetiti izboru adekvatnih biljnih vrsta koje moraju da odgovore na mnogobrojne zahtjeve a prije svega na klimatske i pedološke uslove

	• Procenat učešća korišćenja autohtonih biljnih vrsta treba da bude bar 70% : 30 % u odnosu na alohtone biljne vrste. Mogu se koristiti i hortikulture forme koje opstaju u ovakvim klimatskim uslovima. • Sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan, • Površine oko centralnih dijelova hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom; ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvjetnica, perena, i niskog ukrasnog žbunja. voditi računa o vizurama prema planinskim masivima. • Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje). • Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje ce se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora. • Takođe je moguće planirati krovno ozelenjavanje i u tom slučaju posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje se u datim klimatskim uslovima mogu koristiti. Preporučuje se ekstenzivni tip zelenog krova i upotreba postojećih busena trave kao najidealnijeg „zelenog“ pokrivača za ovu kategoriju zelenila. • Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. • Prilikom izbora biljnih vrsta preporuča se korišćenje vrsta koje imaju fitocidna i insekticidna svojsva, posebno uz sportske terene. Takođe se mogu koristiti aromatične i ljekovite biljne vrste • U nedostatku površina za ozelenjavanje , mogu se postavljati žardinjere koje svojim izgledom treba da se uklopi u arhitekturu objekta.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) .
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA -
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA -

17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 08 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu 09 "Plan hidrotehničke infrastrukture" i uslovima nadležnog organa. Rješenje o vodovodno kanalizacionim uslovima broj 01-335/26-2147 od 30.06.2026.godine izdati od doo "Komunalno i vodovod" Žabljak
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.9 Saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa. Akt broj 04-332/26-4080/3 od 28.05.2026.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak i isti je uredno dostavljen.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) 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	
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP64
	Površine urbanističke parcele	3240m ²
	Maksimalna površina prizemlja	900m ²
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	1800m ² ;
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.60
	Maksimalna spratnost objekta	Po+P+1+Pk
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih rješavati u garažama ili na otvorenom parkiralištu unutar parcele. Prema Prostorno urbanističkom planu opštine Žabljak do 2020 god. poglavlje Saobraćaj I saobraćajna infrastruktura za detaljno urb.planiranje (na 1000 m²): hoteli - 15 pm (lokalni uslovi min.10 a max.20 pm); stanovanje - 8pm; trgovina -30pm; restorani - 60pm	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Izgled objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim formama, bojama i materijalima, tj. sa karakterističnim pejzažom i identitetom planinskog naselja. Moguće su savremene interpretacije tradicionalnih formi, u prvom redu tzv. durmitorske kuće, pri čemu treba voditi računa o skladnim proporcijama objekta, optimalnoj orijentaciji i veličini otvora, vrsti krovova (dvovodni sa „slomljenim“ zabatom ili četvorovodni), izboru materijala (drvo, kamen, staklo, beton i dr.) itd. Krovovi objekata moraju biti kosi, primjerenih nagiba (min 40°), sa sljemenom linijom paralelnom regulacionoj liniji, kako bi se spriječilo zatrpavanje snijegom susjednih parcela. Kao krovni pokrivač koristiti lim ili šindru. Dozvoljena je ugradnja snjegobrana, naročito na objektima hotela i turističkih naselja. U sklopu objekata je moguća izgradnja zimske bašte. U slučaju adekvatne pozicije – orijentacije objekta, preporučuje se upotreba solarnih panela i njihovo postavljanje na krovne ravni jugoistočne do jugozapadne ekspozicije. Nije dozvoljena upotreba arhitektonskih elemenata koji nisu prikladni za durmitorsko područje – voltova, ravnih krovova, zalučenih otvora, balustrada i sl. Preporučuje se da terase, balkoni i lođe koji su sastavni dijelovi objekta budu natkriveni, zbog karakterističnih klimatskih prilika i obilnih sniježnih padavina tokom zime.	

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti		
Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije, pri čemu se preporučuje da 20% potreba za električnom energijom (na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG" br.47/13),		
DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a		
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:		Branka Nikić Nataša Đuknić 
DRŽAVNA SEKRETARKA		Marina Izgarević Pavićević  
PRILOZI		
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana I LN		Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1631/2 od 10.06.2026.godine; Rješenje o vodovodno kanalizacionim uslovima broj 01-335/26-2147 od 30.06.2026.godine izdati od doo "Komunalno i vodovod" Žabljak

Koordinate GL

Koordinate UP

	316 6595544.21 4780694.88
	317 6595554.23 4780683.48
	318 6595587.59 4780669.32
236 6595538.32 4780682.63	319 6595559.45 4780610.40
237 6595618.27 4780648.70	320 6595513.79 4780632.25
	321 6595524.73 4780652.94





LEGENDA

- 000-000- GRANICA ZAHVATA LSL BORJE
 -246/2- BROJ I GRANICA KATASTARSKÉ PARCELE
 ——— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 UP11 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI VODOVOD
 - - - - - POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
 PLANIRANI VODOVOD
 ——— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
 PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA



lokalna studija lokacije: BORJE I

izradio/pisao	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naslovnik	OPŠTINA ŽABLJAK	
naziv projektovnog dokumenta	Lokalna studija lokacije: Borje I	
datum projektovnog dokumenta	Plana	
naziv grafičkog prikaza	Plan hidrotehničke infrastrukture	
		09



LEGENDA

- UP11

NAMJENA POVRŠINA

- | | |
|-------|--|
| (P0) | DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE |
| (P) | PARK |
| (L2) | ZASTITNA ŠUMA |
| (S) | ŠKVER |
| (ZUG) | ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE |
| (ZD) | ZELENILLO INDIVIDUALNIH OBJEKATA |
| (SP) | ZELENILLO SPORTSKO REKREATIVNIH POVRŠINA |
| (JH) | ZELENILLO HOTELA |
| (JN) | ZELENILLO TURISTIČKIH NASELJA |
| (IA) | ZELENILLO INFRASTRUKTURE |
| (ZP) | ZASTITNI POJAS TRASE PUTA |
| (ZPP) | ZELENILLO KONCESIONIH PODRUČJA |

SAGBRAČNI

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | KOLSKA SAGRAĐANICE |
|  | KOLSKO-PJEVAČKE SAGRAĐANICE |

[illegible]

nama diri	CAU Center for Academic Information	nama tempat	Universitas Indonesia
alamat	CAU Center for Academic Information	nama instansi	Universitas Indonesia
alamat kantor	Lokalisasi studi lokalisasi Borneo I	nama instansi	Universitas Indonesia
alamat rumah	Widling, pita	nama instansi	Universitas Indonesia
alamat rumah	Pusat penelitian penelitian	nama instansi	Universitas Indonesia



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Žabljak



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Br: 114-41-466/2026-DJ

Priloga: 10.06.2026				
Org. jed.	Adm. klas. znak	Redni broj	Pr. og.	Preporuča
Op-332/26-4080/2				

08.06.2026.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE**

PODGORICA

PREDMET: Dostava podataka

Veza: Vaš zahtjev broj: 04-332/26-4080/5 od 28.05.2026.godine

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom, broj gornji, u prilogu ovog akta dostavljamo Vam tražene podatke.

S poštovanjem,

Obradila
Danka Šljivančanin, samostalni referent

Danka

DOSTAVITI:
1 x Naslovu,
1 x a/a.



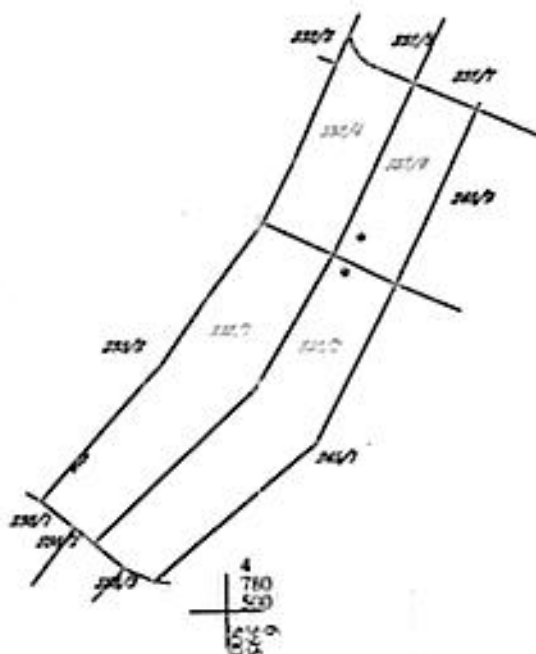
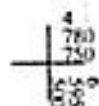
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: ŽABLJAK
Broj: 114-41-466/26
Datum: 02.06.2026.



Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcele: 237/1, 237/2, 237/4, 237/6

KOPIJA PLANA

Skala: 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ZABLJAK

Broj: 114-919-2015/2026

Datum: 03.06.2026

KO: BORJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, PODGORICA, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 700 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
237	1		2 3076	06/10/2015	TEPAČKO POLJE	Položak 4. klase KUPOVINA		3411
237	2		2	06/10/2015	TEPAČKO POLJE	Položak 4. klase KUPOVINA		3348
237	4		2	06/10/2015	TEPAČKO POLJE	Položak 4. klase KUPOVINA		1711
237	6		2	06/10/2015	TEPAČKO POLJE	Položak 4. klase KUPOVINA		1525
								9995
								10.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
2010973260014	ALEKSIĆ VUKSAN BALŠA TREBJEŠKA BR.79 NALJE		Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).





Broj: 03-D-1631/2

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prejeto: 16.06.2026	
C-3 ed.	Adresa: Podgorica, 10.06.2026. godine
04-332/26-4080/3	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1631/1 od 01.06.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4080/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela, na urbanističkoj parceli UP64, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Borje I“ Opština Žabljak („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 06/15), a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Balši Aleksiću iz Žabljaka, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi ukupnu korisnu površinu planiranog objekta.

Podsjećamo Vas da, shodno odredbama navedene Uredbe, Lista II, redni broj 12, tačka (b), predviđeno je da se za "Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za obavljanje poslova zaštite životne sredine.

Smatramo da je neophodno da nosilac projekta, kada bude jasno definisao ukupnu korisnu površinu planiranog objekta, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



**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





ДОО „Комунално и водовод“ Жабљак

Ул. Народних хероја бр. 3, 84220 Жабљак

Датум:	05.07.2026
Датум:	04-332/26-4080/4
Редни број:	
Пилог:	
Мјесто:	

Број: 01-335/26-8147

Жабљак, 30.06. 2026. године

На основу чл. 15 ст.1 и чл.33 Закона о комуналним дјелатностима ("Службени лист Црне Горе", бр. 055/16 од 17.08.2016, 074/16 од 01.12.2016, 002/18 од 10.01.2018, 066/19 од 06.12.2019, 140/22 од 16.12.2022, 084/24 од 06.09.2024) и чл.25 и 26 Одлуке о јавном водоснабјивању општине Жабљак ("Службени лист Црне Горе-општински прописи", бр. 15/19 од 04.04.2019, бр. 27/24 од 25.04.2024), доносим:

РЈЕШЕЊЕ о водоводно канализационим условима

Aleksić Bašić iz Žabljaka, izdaju se uslovi za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za građenje novog objekta- hotela, na Urbanističkoj parceli UP 64, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Borje I“, opština Žabljak („Sl. List CG“, opštinski propisi br. 06/15).

Priključak za objekat maksimalno se može izdati 3/4 col-a, a može se izvesti sa vodovodne cijevi Ø 100, koja se nalazi u ivici magistralnog puta Žabljak- Pljevlja. Otpadne fekalne vode planirati u vodonepropusnu septičku jamu sa bioprečištačem.

Образложење

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Црне Горе, Подгорица, обратило се овом Друштву захтевом бр. 01-335/26-1725 од 02.06.2026. године за издавање услова за изradу пројекта водовода и канализације за грађење новог објекта- хотела, на Урбанистичкој парцели UP 64, у захвату Локалне студије локације „Борје I“, општина Жабљак („Sl. List CG“, општински прописи бр. 06/15).

Одредбом чл.25 Одлуке о јавном водоснабјивању општине Жабљак бр. 15/19 од 04.04.2019, бр. 27/24 од 25.04.2024. године, прописано је да су власници објеката на подручју са изграђеним јавним водоводом дужни некретност прикључити на јавни водовод у складу са одредбама ове одлуке и законом(ст.1), те да се власници објекта могу прикључити на јавни водовод на подручју гдје није изграђена канализациона мрежа, само под условима да је претходно ријешено питање одвођења и третирања отпадних вода.

Натаље одредбом чл.26 исте Одлуке је између осталог прописано да на захтев органа управе, односно органа локалне управе надлежног за послове уређења простора и изградње објеката, друштво издаје услове за изradу техничке документације за дио који се односи на водоснабјивање(ст.1), да се уз захтев достављају основни подаци о локацији, намјени и спратности објекта (ст.2), те да услови из става 1 овог члана нарочито садрже податке о положају постојеће водоводне мреже и њеним капацитетима, условима под којима је дозвољено прикључење, локацију складишта за водомјер, тип водомјера, као и остале податке од значаја за изradу техничке документације(ст.3).

На основу изложеног одлучено је као у диспозитиву рјешења.
Цијенећи рационалност и ефикасност поступка, жалба на ово рјешење не одлаже извршење истог.



DOO „Komunalno i vodovod“ Жабљак

Ул. Народних хероја бр. 3, 84220 Жабљак

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



Izvršna direktorica,
Sanja Antović

Sanja Antović

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore, Podgorica ✓
- R.J. "Vodovod i kanalizacija"
- a/a