



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: 06-333/25-1782/6

Podgorica, 26.03.2025. godine

"SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT" DOO

ŽABLJAK
Pošćenski kraj bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-1782/6 od 26.03.2025. godine, za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji urb.parcela UP214,UP215,UP135,UP216 i UP231 Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo” Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 06/15).

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ~~CD~~ spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-1782/6 Podgorica, 26.03.2025. 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 („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 082/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT D.O.O. iz Žabljaka izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji urb.parcela UP214,UP215,UP135,UP216 i UP231 Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 06/15).	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT D.O.O. iz Žabljaka
6.	POSTOJEĆE STANJE Shodno grafičkom prilogu 1Geodetska podloga, na predmetnoj lokaciji nalaze se postojeći objekti. Shodno grafičkom prilogu 4Postojeće stanje namjena prostora je poljoprivredne površine, površine za stanovanje i šumske površine. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25).	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Shodno grafičkom prilogu 6 Namjena površina namjena urbanističkih parcela UP214,UP215,UP135,UP216 i UP231 je stanovanje malih gustina. Opšti uslovi Na površinama za stanovanje predmetnim planskim dokumentom planirano je stalno i povremeno stanovanje. U okviru granica obuhvata Plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je stanovanje manjih gustina i stanovanje manjih gustina sa djelatnostima. Planirani su pretežno porodični objekti (individualno stanovanje, do 4 stambene jedinice, površine do 500m2) na	

	formiranim parcelama sa izlaskom na javni put. Planom se uglavnom predviđa afirmacija postojećih modela stanovanja na posmatranom području, odnosno generalno proglašavanje postojećeg stambenog tkiva u zonama, kako bi se ostvario željeni koncept kompaktnog naselja i spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja. Cilj je podizanje kvaliteta individualnog stanovanja u skladu sa zahtevima savremenih standarda življenja uz neophodne intervencije u saobraćajnoj mreži. Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće principe: ♣ jednostavnost proporcije i forme; ♣ prilagođenost forme objekata topografiji terena, odnosno "objekat treba da prati teren"; ♣ prilagođenost klimatskim uslovima; ♣ uklapanje započetih i izvedenih objekata koji svojim izgledom narušavaju ambijent naselja. ♣ imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena. Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne durmitorske kuće, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih: ♣ poželjno je korišćenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova, ♣ izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada, ♣ predvidjeti dvovodne, viševodne krovove sa odgovarajućim nagibima ♣ otvore (prozore i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima, ♣ ograde oko dvorišta objekata izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice ukupne visine do 1,40m
7.2.	Pravila parcelacije UP 214 sastoji se od dijelova kat.parcela br.22/1,18/1,16/30 i 16/15 KO Borje I; UP 215 sastoji se od dijelova kat.parcela br.22/1,16/32 i 18/1 KO Borje I; UP 135 sastoji se od dijelova kat.parcela br.22/1,16/32,18/1 i kat.parc.br.20 KO Borje I; UP 216 sastoji se od dijela kat.parcela br.22/1 KO Borje I; UP 231 sastoji se od dijela kat.parcela br.22/1 KO Borje I i kat.parc.br.19 KO Borje I; Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele većim delom imaju direktan pristup sa saobraćajnice, osim u izuzetnim slučajevima gde je pristup omogućen sa kolsko-pešačke ili pješačke površine. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Granice urbanističkih parcela označene su koordinatama tačaka shodno grafičkom prilogu 8a Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem. <u>Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</u> Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i

	izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Koordinate tačaka građevinskih linija definisane su grafičkim prilogom 8b Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,5 m od granice urbanističke parcele ili manja uz prethodnu saglasnost susjeda. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena. ♣ Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 1.5 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija. Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanje važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BRGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m². Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori. ♣ Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 20 m od kote terena Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1, 20 m. ♣ Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi nagiba (35° do 70°), sa funkcionalnim akcentima. ♣ Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Prostor žabljacke 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 postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.

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

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

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Proračune raditi na VII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

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

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

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Da bi se održalo dobro stanje životne sredine na području opštine Žabljak, s obzirom na očekivani razvoj, moraju se preduzeti određene mjere, aktivnosti i planski instrumenti. Zaštita i unapređenje kvaliteta životne sredine sprovodiće se primjenom mjera zaštite životne sredine, pravilima izgradnje i uređenja koja su data ovim Planom. Mjere za zaštitu vazduha Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite: • Obogaćenjem prostora novim sadnicama odnosno formiranjem zaštitnog pojasa zelenila duž magistralnog puta koji tangira predmetno područje i drugih saobraćajnica. • Formiranjem tampon zelenila i drvoreda obodom, granicom parcela prema saobraćajnicama. Izradom procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata za koje je to predviđeno Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Mjere zaštite voda Prema zakonu o vodama („Sl. List RCG“ br.27/07) zaštita voda od zagađivanja ostvaruje se: • Organizacijom kontrole kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci, zabranom stavljanja u promet supstanci opasnih za vode za koje postoji zamjena ekološki pogodnijih proizvoda; • Ekonomskim mjerama, plaćanjem naknade za zagađivanje vode, koja nije niža od troškova njenog prečišćavanja; • Prečišćavanjem otpadnih voda na mjestu nastajanja, primjenom tehničkotehnoloških mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju; • Vodnim mjerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. Mjere zaštite zemljišta Očuvanje i zaštita građevinskog zemljišta sprovodiće se kroz određivanjem granica građevinskog reona kako bi se sprečila dalja nekontrolisana gradnja. Mjere zaštite od buke S obzirom na turistički karakter naselja i mrežu planiranih saobraćajnica, vrednosti nivoa buke su povećane. Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sledećih pravila: • Poštovanjem graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini (Sl.List RCG" br. 75/06). • Podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • Uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja i efikasne zaštite prostora ugroženih komunalnom bukom. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-498/2 od 27.02.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelene površine za turizam- hoteli Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Za dobijanje kategorija

	turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumjevaju površinu i kvalitet zelenih površina. Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki značaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana. Za planiranje turističkih kompleksa, pored smještajnih kapaciteta uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Uređenje ovih površina predviđa: • u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; • izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje vitalnosti i dekorativnosti, sa predloženim mjerama njege, • sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno zelenilo, • voditi računa da se strme padine ne ogole zbog moguće erozije zemljišta. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: • ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. • obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. • Forsirati pejzažni-prirodni stil uređenja. • Uz sami objekat hotela poželjno je planirati neki veći četinar ili grupaciju četinara zbog stvaranja posebnog planinskog ambijenta posebno u zimskim danima kada je prisutan sniježni pokrivač SPECIFIKACIJA SADNOG MATERIJALA Četinarsko drveće: <i>Picea abies</i>, <i>Abies alba</i>, <i>Pinus mugo</i>, <i>Juniperus communis</i>, <i>Pinus nigra</i>, <i>Pinus silvestris</i>, <i>Pinus heldreichi</i>, <i>Pseudotsuga mensiesii</i>, <i>Picea omorica</i>, <i>Cedrus deodara</i>, <i>Taxus baccata</i>, i td. Listopadno drveće: <i>Acer heldreichii</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Tilia sp.</i>, <i>Betula sp.</i>, <i>Fagus moesiaca</i>, <i>Prunus mahaleb</i>, <i>Cornus mas</i>, <i>Cornus alba</i>,... Žbunaste vrste: <i>Cotoneaster tomentosa</i>, <i>Cotynus coggygia</i>, <i>Juniperus sp.</i>, <i>Aronia melonocarpa</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Ligustrum vulgare</i>, <i>Sorbus aucuparia</i>, <i>Sambucus racemosa</i>, <i>Ribes petraeum</i> i druge. Perene i druge zeljaste biljke: <i>Dianthus sanguineus</i>, <i>D. bertiseous</i>, <i>D. integer</i> i dr., <i>Trollius europeus</i>, <i>Narcissus radiiflorus</i>, <i>Trifolium pannonium</i> i <i>T. noricum</i>, <i>Polygala mayor</i>, <i>Linum capitatum</i>, <i>Allium sibiricum</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>, <i>Frittilaria montana</i>, <i>Pinguicula vulgaris</i>, <i>Anemone baldansis</i>, <i>Dryas octopetala</i>, <i>Euphorbia capiculata</i>, <i>Viola zoysii</i>, <i>Soldanella aspinia</i>, <i>Primula longiflora</i>, <i>Linaria alpina</i>, <i>Achillea clavenae</i>, <i>Iris bosniaca</i>, <i>Daphne blagayana</i> Freyer i druge.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invalidetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	-
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Snabdijevanje vodom objekta riješiti priključenjem na javnu vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima komunalnog preduzeća koje istu održava. Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju, tj. gdje ne ometaju saobraćaj. Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100mm. Svaki objekat treba priključiti na zajedničku vodovodnu mrežu nakon njene izgradnje. Vodomjer predvidjeti za svakog potrošača zasebno. Vodomjer postaviti u betonskom ili zidanom šahu minimalnih dimenzija 1,2x1,2m u skladu sa važećim propisima. U slučaju da se na jednoj parceli smješta više potrošača, predvidjeti vodomjere za svakog potrošača posebno, a sve vodomjere smjestiti u jedno vodomjerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obje mreže mogu se postavljati u isti rov. Priključenje na zajedničku kanalizacionu mrežu vršiti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti u gornju trećinu). Prilikom izgradnje zajedničke kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima. Odvođenje upotrebljenih voda utvrđuje se nivelacionim rješenjem i rješava priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, s tim da ne dođe do okvašavanja zidova susjednih objekata ili plavljenja susjedne parcele. Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine. Priključenje prema garfičkom prilogu 12 Hidrotehnička infrastruktura I uslovima nadležnog organa Rješenje o vodovodno kanalizacionim uslovima broj 01-335/25-387 od 18.02.2025.godine izdati od doo "Komunalno I vodovod" Žabljak

17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.9 Saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa.. Saobraćajno tehnički uslovi broj 04-332/25-212/1 od 07.03.2025.godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione 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) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> 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. Upravljanje otpadom U grafičkom prilogu dat je predlog lokacije niša, odnosno boksova za smještaj kontejnera. Lokacije sa planiranim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada određene su na osnovi trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine stambenih objekata (udaljenost koja je prihvatljiva za sve generacije stanovništva) i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.5m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i

	- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.				
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA				
	/				
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE				
	Oznaka parcele	urbanističke	UP214; UP215, UP216, UP135, UP231,		
	Površine parcela	urbanističkih	380,22m ² ; 364,93m ² 438,10m ² 356,86m ² 2633,01m ²		
	Maksimalna prizemlja	površina	114,07m ² , 109,48m ² , 131,43m ² , 142,74m ² , 500m ² ,		
	Bruto površina objekata (max BGP)	građevinska	228,13m ² , 218,96m ² 262,86m ² 428,23m ² 500m ²		
	Maksimalni zauzetosti	indeks	0.30;	0,30	0,30 0,40 0,19
	Maksimalni izgrađenosti	indeks	0.60,	0,60	0,60 1,2 0,19
	Maksimalna objekata	spratnost	P+1+Pk		
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila				
	Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,50 m do susjedne parcele ili manje iz saglasnost susjeda. Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele, kao površinsko ili u suterenu objekta uzimajući u obzir normative: - stanovanje (na 1000 m2) ----- 8 pm (lokalni uslovi min 6 a max 9 pm); - proizvodnja (na 1000 m2) ----- 10 pm (3-12 pm); - poslovanje (na 1000 m2) ----- 15 pm (5-20 pm); - trgovina (na 1000 m2) ----- 30 pm (20-40 pm); - hoteli (na 1000 m2) ----- 15 pm (10-20 pm); - restorani (na 1000 m2) ----- 60 pm (20-100 pm);				
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja				
	Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. 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.

Uljepšavanje fasada U mnogim slučajevima fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Upotreba materijala i boja U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

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

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

Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna). Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda,

stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje. Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti novih objekata Primarni faktori: • Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, 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 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja. Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u obuhvatu UP-a u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj naselja. Rješenja koja mogu da se primenjuju u praksi u cilju zaštite od preteranog osvetljenja objekta su: arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr. Elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne i sl. Elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese i dr. Elementi unutar stakla za unutrašnju zaštitu od sunca i usmjeravanje svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna kuća: • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; • Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova; • Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja; • Koristiti energetski efikasan sistem grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG" br.47/13),

	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO- TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-498/2 od 27.02.2025.godine; Rješenjeovodovodnokanalizacion. uslovima broj 01-335/25-387 od 18.02.2025.godine izdati od doo "Komunalno I vodovod" Žabljak Saobraćajno tehnički uslovi broj 04-332/25-212/1 od 07.03.2025.godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine I komunalno stambene poslove opštine Žabljak



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Direkcija Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga	03	03. 2025
Dig. pot.		
Podgorica	06-333/24-1782/4	

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-498/2.

Podgorica, 27. 02. 2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br 19

VEZA: Naš broj 03-D-498/1 od 17. 02. 2025. godine

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

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-1782/2, kojim se traži mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta hotela (max BGP 228,13 m², 218,96 m², 262,86 m², 428,23 m² i 500 m²) u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji urbanističkih parcela UP214, UP215, UP135, UP216 i UP231 Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT“ d. o. o. iz Žabljaka, 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 predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi koje aktivnosti su planirane na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da, kada jasno odredi planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.

DIREKTOR
dr Milan Gazdić

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



Priloge:				
12. 03. 2025				
Org. ed.	Org. ed.	Org. ed.	Org. ed.	Vrednotenje
66-333/25-1782,5				



Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

Planirano stanje

SAOBRAĆAJ

Investitor



Opština Žabljak

Oznaka sjevera



Obrađivač



Republički zavod za urbanizam i prostorno planiranje
CRP

Skalarni

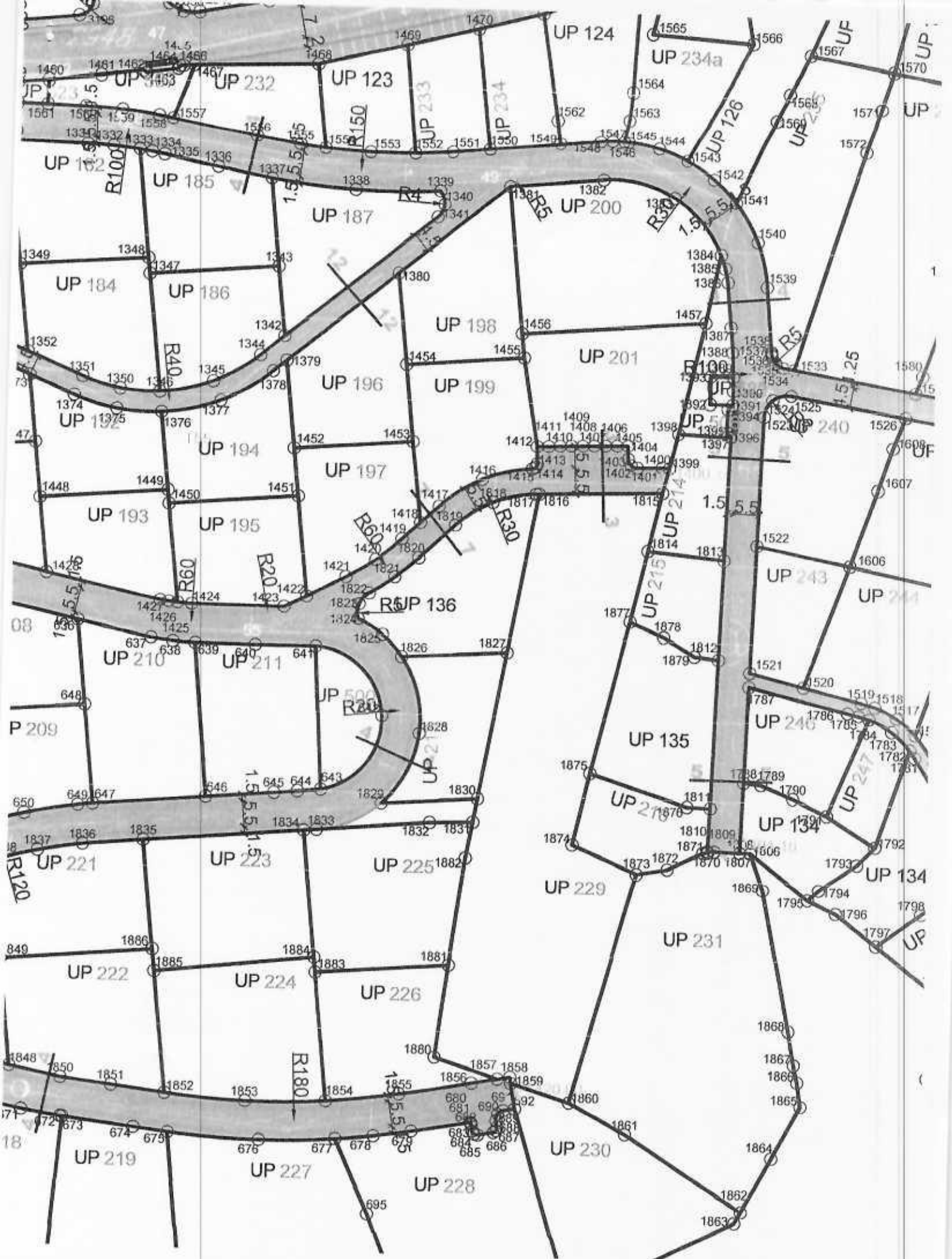
R 1:1000

Broj lista

09

LEGENDA:

-  Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
-  Oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
-  Oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
-  Površina za koliko saobraćaj
-  Osovina saobraćajnice
-  Pješačke površine - trотоari
-  Planirane saobraćajnice
-  Ivičnjak
-  Nivelacija saobraćajnice
-  Javni parking
-  Kontejnerski boks sa 3/5 kontejnera





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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja

Broj: 01-335/25-387

Žabljak, 18.02.2025. godine

20.02.2025

06-333/25-1782/3

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

RJEŠENJE o vodovodno kanalizacionim uslovima

„SYNERGY CAPITAL DEVELOPMENT“ D.O.O. iz Žabljaka, izdaju se uslovi za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji UP 214, UP 215, UP 135, UP 216, i UP 231 DUP „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak. Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu planirati po DUP-u „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Podgorica, obratilo se ovom Društvu zahtjevom br: 01-335/25-377 od 18.02.2025. godine za izdavanje uslova za izradu projekta vodovoda i kanalizacije za građenje novog objekta hotela u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u okviru površina za stanovanje manjih gustina na lokaciji UP 214, UP 215, UP 135, UP 216, i UP 231 DUP „Tmajevci i Meždo“, opština Žabljak.

Odlukom čl. 25 Odluke o javnom vodosnadbijevanju opštine Žabljak od 04.04.2019. godine, propisano je da su vlasnici objekata na području sa izgrađenim javnim vodovodom dužni nekretninu priključiti na javni vodovod u skladu sa odredbama ove odluke i zakonom (st. 1), te da se vlasnici objekata 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 odlukom čl. 26 iste Odluke je između ostalog propisano da na zahtjev organa uprave, odnosno organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata, društvo izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za dio koji se odnosi na vodosnadbijevanje (st. 1), da se uz zahtjev dostavljaju osnovni podaci o lokaciji, namjeni i spratnosti objekta (st. 2), te da uslovi iz stava 1 ovog člana, naročito sadrže podatke o položaju postojeće vodovodne mreže i njenim kapacitetima, uslovima pod kojima je dozvoljeno priključenje, lokaciju skloništa za vodomjer, tip vodomjera, kao i ostale podatke od značaja za izradu tehničke dokumentacije (st. 3).

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

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.
Cijeneći racionalnost i efikasnost postupka, žalba na ovo rješenje ne odlaže izvršenje istog.

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

Obradio: Spasoje Anđelić

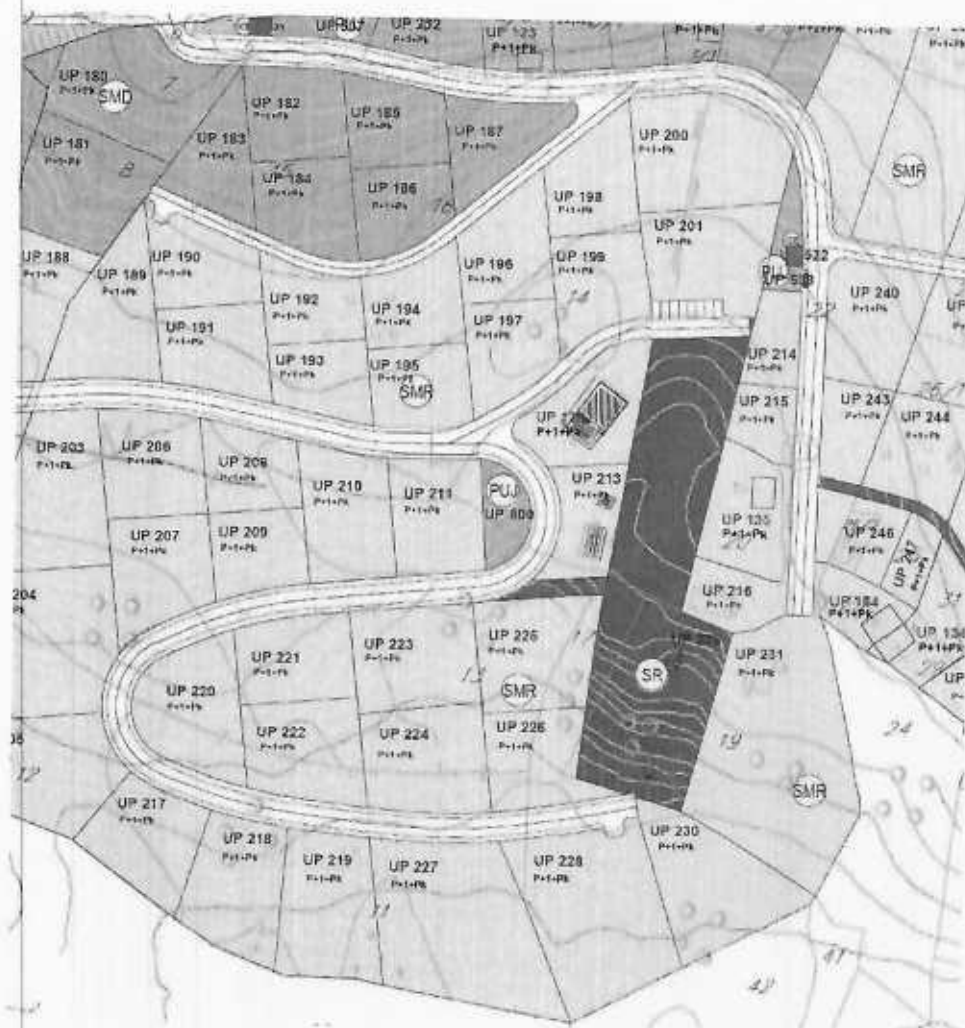
S. Anđelić

Izvršni direktor,
Dragan Papić



Dostavljeno:

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



LEGENDA - NAMJENA POVRŠINA

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

LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- granica urbanističke parcele
- postojeći objekat
- postojeći objekat (izvornu nakon završetka koordinata po javnoj raspravi)
- kolosko pješačka površina
- pješačka površina

Odluka o detaljnom planu
 broj 35/15-01-25 od 06.01.2015. godine

Otkadač plana
 Republika crnogorica za urbanizam i projektovanje, od podgorica

Odgovorni planir
 Aleksandra Djuricic, arhitekta

Projekcijski tim: stručna grupa Žabljak
 Goran Tomic

Detaljni urbanistički plan "Tmajeveci i Meždo"- Žabljak

Planirano stanje NAMJENA POVRŠINA

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Žabljak	
Urađivač	Skala
Republika crnogorica za urbanizam i projektovanje - od podgorica	R 1:1000
Broj lista	6





LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- granica urbanističke parcele
- postojeći objekat
- postojeći objekat (izdati nakon dobavljenih koordinata po javnoj raspravi)
- planirana spratnost
- košarka pješačka površina
- pješačka površina

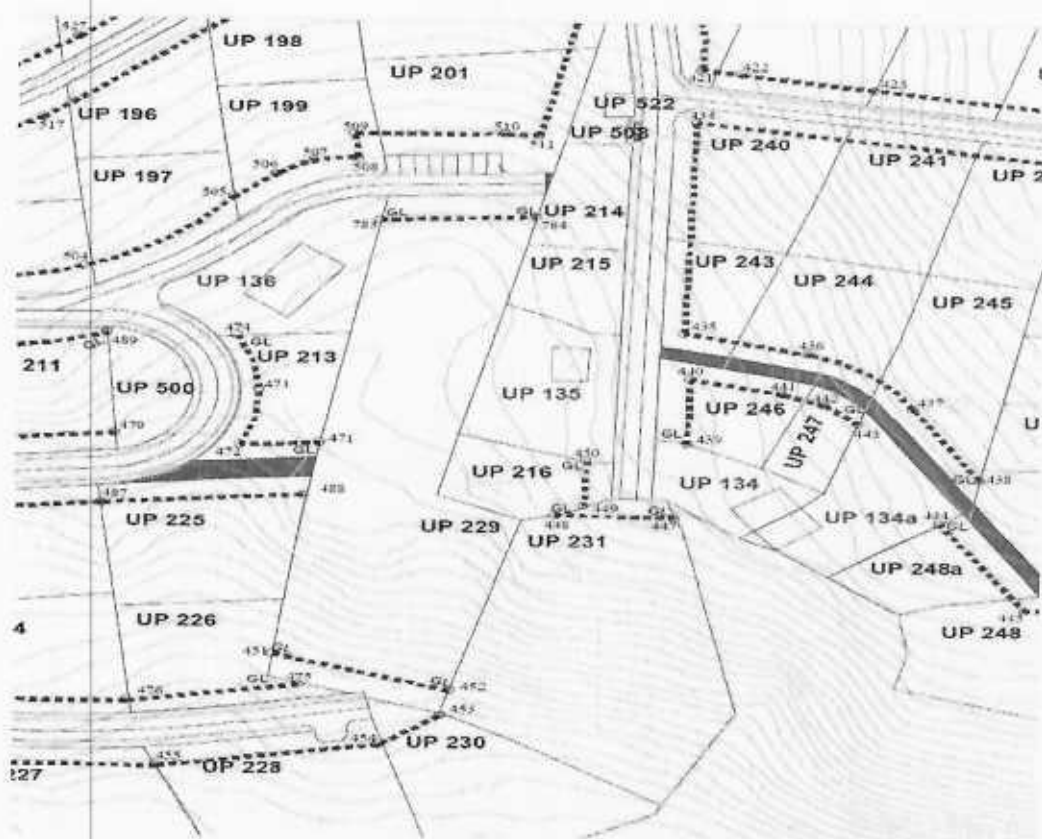
Indeks i detaljni plan
 broj: 55/11/01-08 od 20-01-2010 godine
 Osnovni plan
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje, od Podgorice
 Izgledni plan
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje, od Podgorice
 Projekat izdati nakon dobavljenih koordinata po javnoj raspravi
 Projekat izdati nakon dobavljenih koordinata po javnoj raspravi

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

Planirano stanje PARCELACIJA

Opština Žabljak	Oznaka šifra
Datum izdavanja 	Mjerilo R 1:1000 Broj lista 7





LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- UP 1** Oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
- UP 1** Oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
- Granica urbanističke parcele
- Granica građevinske linije sa koordinatama prelomnih tačaka
- Postojeći objekat
- postojeći objekat (uziman nakon dostavljenih koordinata po javnoj raspravi)
- kolско pješačka površina
- pješačka površina

Čekanje u izradi ovog plana
od 20.11.2012. do 20.11.2012. godine

Odobrenje plana
Najviši izvršni organ za urbanizam - ministarstvo iz Podgorice

Odobrenje stajališta
Arhitektonski biro iz Podgorice

Preporučeno: Izdati u skladu sa Zakonom
Izdati u skladu sa Zakonom

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo"- Žabljak

Planirano stanje
**KOORDINATE PRELOMNH TAČAKA
GRAĐEVINSKIH LINIJA**

Investitor	Posavsko jezero
Opština Žabljak	
Šifra objekta	Planirano
	Skala: R 1:1000
	Broj lista: 8b

447 6593540.80 4780321.68
448 6593520.18 4780321.99
449 6593525.11 4780324.26
450 6593525.60 4780335.85
451 6593471.53 4780285.74
452 6593502.13 4780276.39





- površine komunalne infrastrukture
 površine elektroenergetske infrastrukture
LEGENDA
 granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
 UP 1 oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)
 UP 1 oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)
 granica urbanističke parcele
 postojeći objekat
 postojeći objekat (lokacija postojećih objekata po postojećim snimcima)
 konjsko pješačka površina
 pješačka površina

Izdavač i izdavačko mjesto:
 Datum: 24.11.2012. god.
 Izdavač: **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**
 Posrednik: **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**
 Izdavač: **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**
 Izdavač: **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**
 Izdavač: **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**
 Izdavač: **PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

Detaljni urbanistički plan "Tmajevci i Meždo" - Žabljak

Planirano stanje PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Mjesta: Žabljak	Mjesta: Žabljak
Mjesta: Žabljak	Mjesta: Žabljak
Mjesta: Žabljak	Mjesta: Žabljak





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: 021-332/25-7588/2

Podgorica, 20.06.2025. godine

JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore

BUDVA
ul. Popa Jola Zeca bb

Zahtjevom vaš broj 0206-2876/3 od 10.06.2025. godine, obratili ste se ovom ministarstvu i dostavili inicijativu preduzeća „Riva Development“ DOO iz Kotora i „Mont Projekt“ iz Kotora, za izgradnju kupališta i privezišta u naselju Muo, na katastarskim parcelama br. 3,4,5 i 6 KO Muo, u opštini Kotor.

S tim u vezi obavještavamo vas sljedeće:

Shodno Obavještenju br. UP/ 03-333/24-21490-1 od 26.11.2024. godine, Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, a u skladu sa PPPN za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG“, br. 56/18), za predmetnu lokaciju nije moguća izgradnja kupališta, šetališta, rekonstrukcija postojećeg pristaništa i izgradnja novog pristaništa, već je moguće rekonstruisati u postojećim gabaritima pontu na dijelu katastarske parcele br.5 KO Muo I, u opštini Kotor.

Takođe, u skladu sa Prostornim planom Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br. 95/20), u poglavlju **9.6.5 Pravila i UTU-i i smjernice za objekte na području morskog dobra i za uređenje plaža**: „PUP takođe afirmiše revitalizaciju, zaštitu i održavanje prirodnih plaža, kao i definisanje odgovarajućih tehničkih rješenja za prihranjivanje prirodnih plaža i drugih površina na kojima se javlja deficit nanosa (naperi, podvodni lukobrani i drugi inženjerski objekti).

Cezure između linijski urbanizovanih priobalnih naseljskih struktura duž „linearnog grada“ i prirodni pejzaži nisu planirani kao građevinsko područje, već kao **ostale prirodne površine „OP“**, odnosno „PUJ“ površine javnog uređenja (stjenovite obale, pjeskovite i šljunkovite plaže), **gdje je istaknuta potreba za očuvanjem prirodnog karaktera prostora.** Kako je predmetna lokacija obuhvaćeno strogom cezurom, to na njoj nije predviđeno građenje.

U skladu sa članom 143, stav 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25 i 28/25): „Poslovi izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležni organ lokalne uprave vrši jedinica lokalne samouprave kao prenesene poslove.“

U skladu sa članom 32 Zakona o izgradnji („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25): „Građevinsku dozvolu za građenje objekata **izdaje organ lokalne uprave**, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.

Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za:

- 1) državne objekte od opšteg interesa;
- 2) zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više;
- 3) hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort."

Shodno navedenom, kako građenje predmetnih objekata nije u nadležnosti ovog ministarstva, to vas upućujemo da se za dalje postupanje obratite organu lokalne uprave..

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



Odobrio:

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

Boško Todorović

Obradila:

Milica Ćurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

Milica Ćurić



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: 06-333/25-5362/4

Podgorica, 19.06.2025.godine

ADVOKATSKA KANCELARIJA "PRELEVIĆ" O.D.

PODGORICA
Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 130/7

Aktom broj 06-333/25-5362/3 od 17.06.2025. godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za dostavljanje informacije u vezi urbanističkih parametara za katastarsku parcelu br.1440/1 KO Budva, u odnosu na bruto razvijenu građevinsku površinu objekata izgrađenim na katastarskoj parceli br.1440/2 KO Budva, a sve u sklopu urbanističke parcele 26.1, u okviru bloka 26A, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar" ("Službeni list CG - opštinski propisi", br.25/11), u Budvi.

S tim u vezi obavještavamo vas sljedeće:

Uvidom u plansku dokumentaciju, odnosno u tekstualni dio Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva centar", u Budvi, dati su urbanistički pokazatelji za blok 26A po urbanističkim parcelama u okviru sljedeće tabele:

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodna (nelizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
26.1	15319.88	9738.64	5581.24	67976.45	0.64	4.44

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj parking mesta
26.1	67976.45	33285.35	555	256

Urbanistička parcela 26.1, u okviru bloka 26A, određena je planskim dokumentom, te ima svoju površinu i oblik, kao i urbanističke parametre i kao takva se privodi namjeni u skladu sa smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

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

Obradila
Branka Petrović, samostalna savjetnica I

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

