



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Broj: 1063-3130/7

Podgorica, 25.12.2018.godine

TAUŠANOVIĆ MARKO

BEOGRAD
Ul.Skadarska 51

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1063-3130/7 od 25.12.2018.godine za građenje objekta namjene stanovanje manjih gustina, na urbanističkoj parceli UP170, zone A, koju čini dio katastarske parcele br.2763/4 KO Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 07/14).

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

U spise predmeta

- Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić




IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382) 20 446 288; (+382) 20 446 290 ; Fax: (+382) 20 446-212

Web: www.mrt.gov.me

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	<p>DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj:1063-3130/6 25.12.2018.godine</p>	 CRNA GORA <hr style="width: 10%; margin: auto;"/> MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
	Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i podnijetog zahtjeva Taušanović Marko iz Beograda , izdaje:	
	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
	za građenje objekta namjene stanovanje manjih gustina , na urbanističkoj parceli UP170, zone A , koju čini dio katastarske parcele br. 2763/4 KO Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ Opština Žabljak (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 07/14) .	
	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Taušanović Marko iz Beograda,
1	POSTOJEĆE STANJE	
	Shodno Listu nepokretnosti 1502-izvod od 22.11.2018.godine kat.parcela br.2763/4 KO Žabljak evidentiran je kao pašnjak 4.klase površine 946m ² . Shodno grafičkom prilogu 01bGeodetska podloga na predmetnoj lokaciji nema objekata. Shodno grafičkom prilogu 03Postojeća namjena prostora predmetna lokacija je površine za pejzažno uređenje ograničene namjene.	
2.	PLANIRANO STANJE	
2.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Shodno grafičkom prilogu 04b Plan namjene površina namjena lokacije UP170 zone A, je stanovanje manjih gustina .Tekst plana Pravila građenja za stambene objekte Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti: •	

	<p>trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.); • uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje); • poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima; • uslužnih djelatnosti(knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.); • ugostiteljstva (ugostiteljski objekti, smještaj turista, pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.); • zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.); • socijalne zaštite (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.); • kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.); • zabave (bilijar sale, kladionice i sl.); • sporta(sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.); • poslovno-administrativnih djelatnosti(filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro); • poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.); u zoni se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike. U zoni stanovanja nije dozvoljena: • izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i prizvodnog zanatstva, • izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, autome-haničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvara i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta. Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40. U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organozovane najviše 4 stambene jedinice Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%.</p>
2.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Granice urbanističke parcele označene su shodno grafičkom prilogu 06 Plan parcelacije i nivelacije.</p>
2.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja manjih gustina 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. Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“. Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je: • minimalno 1,5m, stim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m (kod stepenišnog zida dozvoljavaju se fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta) ili • minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m. Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m. Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele koja nije urbanistička iznosi 1,5m. Izuzetno udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i manja uz saglasnost bočnog susjeda. Projekcija strehe planiranog objekta može se poklapati sa granicom</p>

	<p>susjedne parcele ukoliko susjedna parcela nije ovim Planom definisana kao urbanistička. Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.</p> <p>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 ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.</p>
3.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>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;</p> <p>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 i 54/16) 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).</p> <p>Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>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</p>

	<p>adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),</p> <p>-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),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).</p>
4.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Smjernice 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 kao i u skladu sa zakonima i propisima koji su doneti iz ove oblasti. Mjere za zaštitu vazduha; Mjere zaštite voda. Mjere zaštite zemljišta; Mjere za sprečavanje nastajanja i smanjenje količina otpada; Mjere zaštite od buke</p> <p>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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine br.101/2-02-2382/4 od 17.12.2018.godine</p>
5.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva. – Ovaj tip zelenila je predviđen u dijelu naselja koji je namjenjen individualnom stanovanju. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu. Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban, kako estetski, tako i sa biološke strane. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni, materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd). Podloga bi trebalo da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neotrovan. Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.</p>
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata licima smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi sljedeći objekti maksimalne visine 2,4m: • prateći objekat – garaža • pomoćni objekti – ostave, ograde i sl. Površina pomoćnih objekata se uračunava u BRGP na urbanističkoj parceli.Ukoliko na urbanističkoj parceli postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova rekonstrukcija.
1	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	–
2	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	–
3	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	–
4	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • 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
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

	Akt broj 1063-3130/3 od 03.12.2018.godine kojim se ovo ministarstvo obratilo DOO KOMUNALNO I VODOVOD Žabljak	
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	<p>Pristup parceli po pravilu je riješen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m. Kolske ulaze/izlaze na parcelama koje imaju pristup na više od dvije saobraćajnice predvidjeti sa saobraćajnice nižeg reda. U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaljeđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m). Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.</p>	
12.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	<p>Telekomunikaciona infrastruktura Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedećih propisa koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radiokoridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 33/14). - Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list CG", broj 52/14). - Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima ("Službeni list CG", broj 41/15); i - Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, ("Službeni list CG", br. 59/15 i 39/16). 	
5	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
6	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p>–</p>	
7	<p>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP170

Površina urbanističke parcele	586m ² ,
Maksimalni indeks zauzetosti	0.35
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.60
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	205m ² ; BRGP – 352m ²
Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	–
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele. Parkiranje i garažiranje vozila za celokupan kapacitet objekata mora se obezbjediti u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim djelovima parcele), po normativu 1PM po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prilikom izgradnje novih objekata na urbanističkim parcelama obavezno je uređenje partera po pomenutim principima tradicionalne arhitekture. Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. Osnovu objekta kroz denivelaciju unutar objekta prilagoditi konfiguraciji terena. Naslijeđeno tkivo, koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja. Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom izgradnje i rekonstrukcije na urbanističkoj parceli najprije se rezerviše obavezna površina pod zelenilom, pa površina za parkiranje i garažiranje, zatim, površina glavnog objekta, te na kraju preostale površine. Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen, čija površina ne ulazi u ukupno dozvoljenu BRGP urbanističke parcele. Nove objekte graditi u skladu sa zahtjevnim visokim stepenom zaštite

prirode, bez krčenja šuma, ugrožavanja vodotokova, sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha, flore i faune. Objekte graditi u skladu sa principima primjene energetske efikasnosti.

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

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

		<p>Uljepšavanje dvorišnih fasada- Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom.</p> <p>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, historijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudo- arhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.</p> <p>Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 35 do 75°.</p> <p>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.</p> <p>Najmarkantniji element durmitorske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Kod gradnje nove kuće važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska 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 energetska efikasna sistema grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl.list CG" br.47/13),</p>
8	DOSTAVLJENO:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspeksijski nadzor 	

- a/a		
9	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Nataša Đuknić	<i>Nataša Đuknić</i>
10	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Branka Nikić
11	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica <i>Branka Nikić</i>
12	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	Akt broj 101/2-02-2382/4 od 17.12.2018. godine Agencije za zaštitu prirode i životne sredine



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj :101/2-02-2382/4
Podgorica, 17.12.2018.godine
NR

1063-3130/5

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1063-3130/2 od 07.12.2018.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta namjene stanovanja, na UP170-zona A, koju čini dio katastarske parcele br. 2763/4 KO Žabljak I, na Žabljaku a u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije nosiocu projekta Taušanović Marku iz Beograda, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i „Službeni list CG“, broj 47/13, 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.

Detaljnim uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrdili smo da se na UP170-zona A, koju čini dio katastarske parcele br. 2763/4 KO Žabljak I, na Žabljaku, planira izgradnja stambenog objekta BRGP 352m² a u cilju stanovanja ili druge namjene koje ne predstavljaju smetnju stanovanju.

Uvidom u navedenu Uredbu utvrđeno je da se u istoj ne nalaze projekti koji se odnose na izgradnju objekata mješovite namjene odnosno stanovanja.

Dopisom sektora za zaštitu prirode monitoring, analizu i izvještavanje br:101/2-02-2382/3 od 13.12.2018.godine, utvrđeno je da navedeni dio katastarske parcele br. 2763/4 KO Žabljak I, na Žabljaku, nije u prostornom obuhvatu Nacionalnog parka „Durmitor“.

Imajući u vidu navedeno, **to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje stambenog objekata BRGP 352m², na UP170-zona A, koju čini dio katastarske parcele br. 2763/4 KO Žabljak I, na Žabljaku.**

Obradio:
Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktor
Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.



DIREKTOR
Nikola Medenica



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

Ul. IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora - Tel: +382 20 446 500
E-pošta: zps@zps.gov.me - www.zps.gov.me

Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

**Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak**

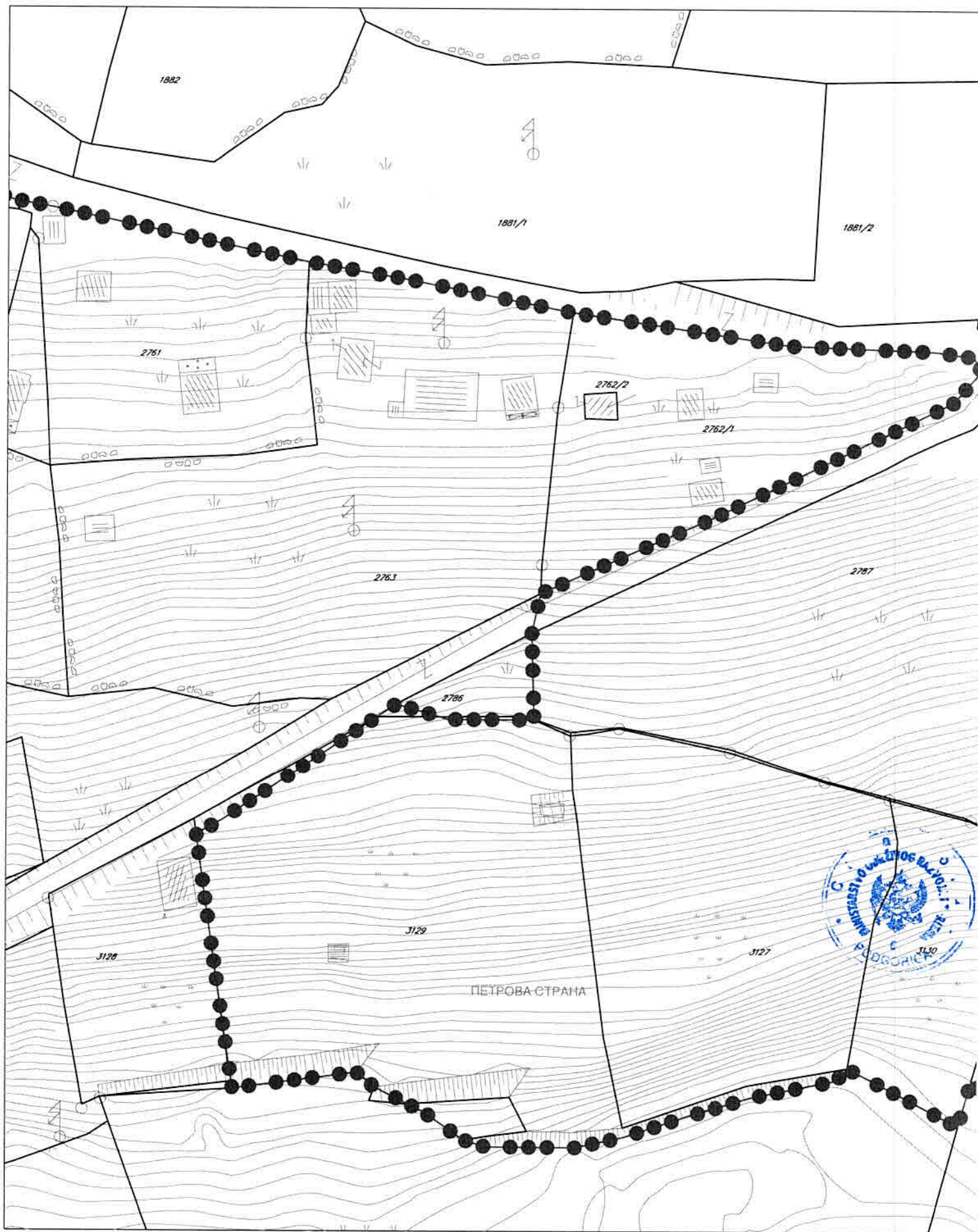
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

**Geodetska podloga
sa granicom obuhvata plana**

Razmjera 1:1000



01_b



Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

**Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak**

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




Postojeća namjena površina

Razmjera 1:1000



03_b

Legenda

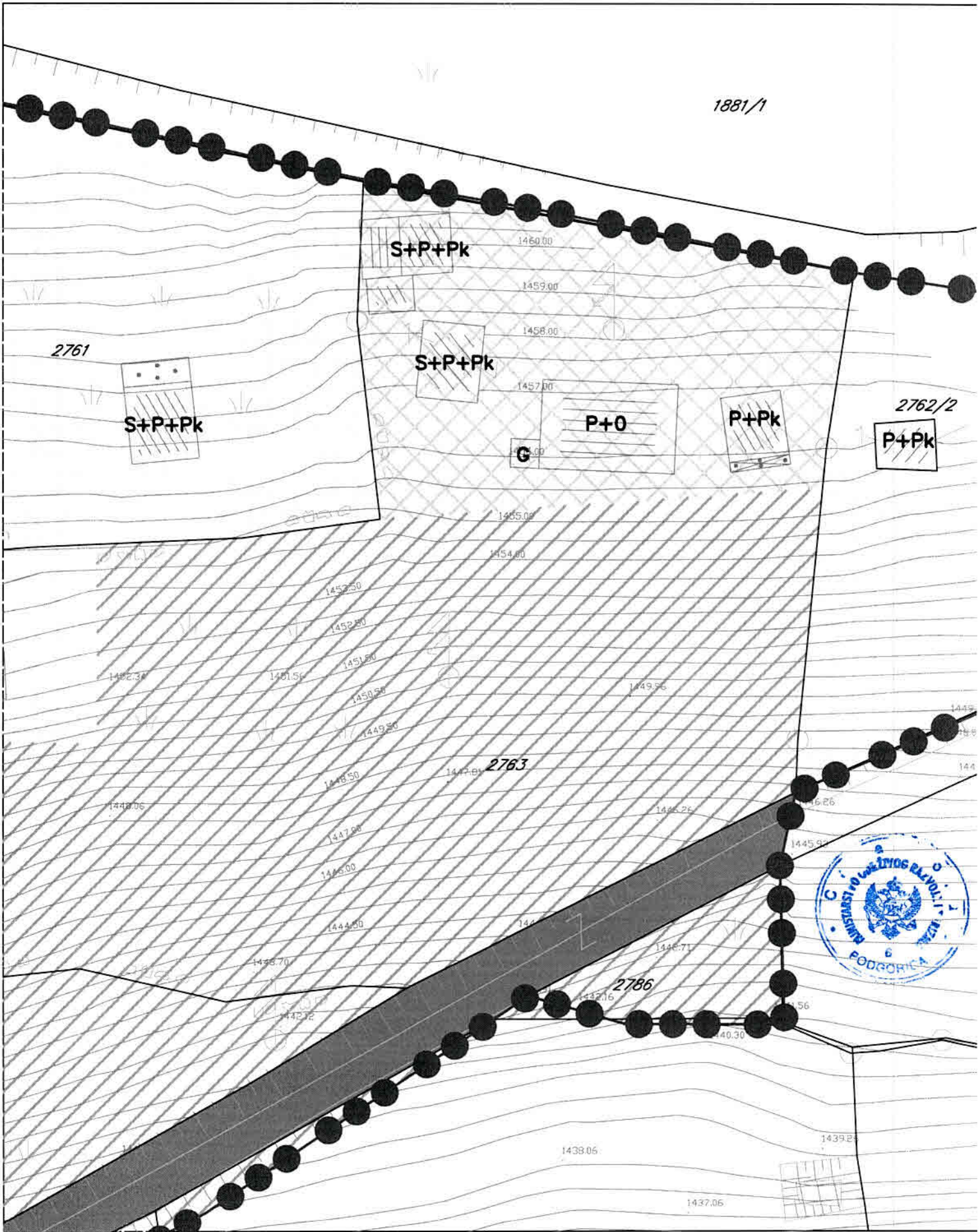
-  Granica obuhvata plana
-  Granica zone
-  Granica katastarske parcele
- 2823/1* Broj katastarske parcele

Postojeća namjena površina

-  Površine za stanovanje
-  Površine za centralne djelatnosti
-  Površine za turizam
-  Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
-  Površine za zdravstvenu zaštitu
-  Površine za kulturu
-  Površine za sport i rekreaciju
-  Površine za industriju i proizvodnju
-  Površine za mješovite namjene
-  Površine za pejzažno uređenje - javne namjene
-  Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene
-  Poljoprivredne površine
-  Šumske površine
-  Površine saobraćajne infrastrukture
-  Površine telekomunikacione infrastrukture
-  Površine elektroenergetske infrastrukture
-  Površine hidrotehničke infrastrukture
-  Površine za groblja
-  Površine za vjerske objekte
-  Površine eksploatacionih polja
-  Površine za potrebe odbrane područja
-  Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi



1881/1



Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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












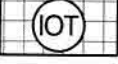


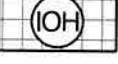


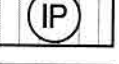
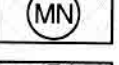
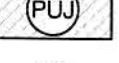


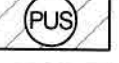

Plan namjene površina

Razmjera 1:1000

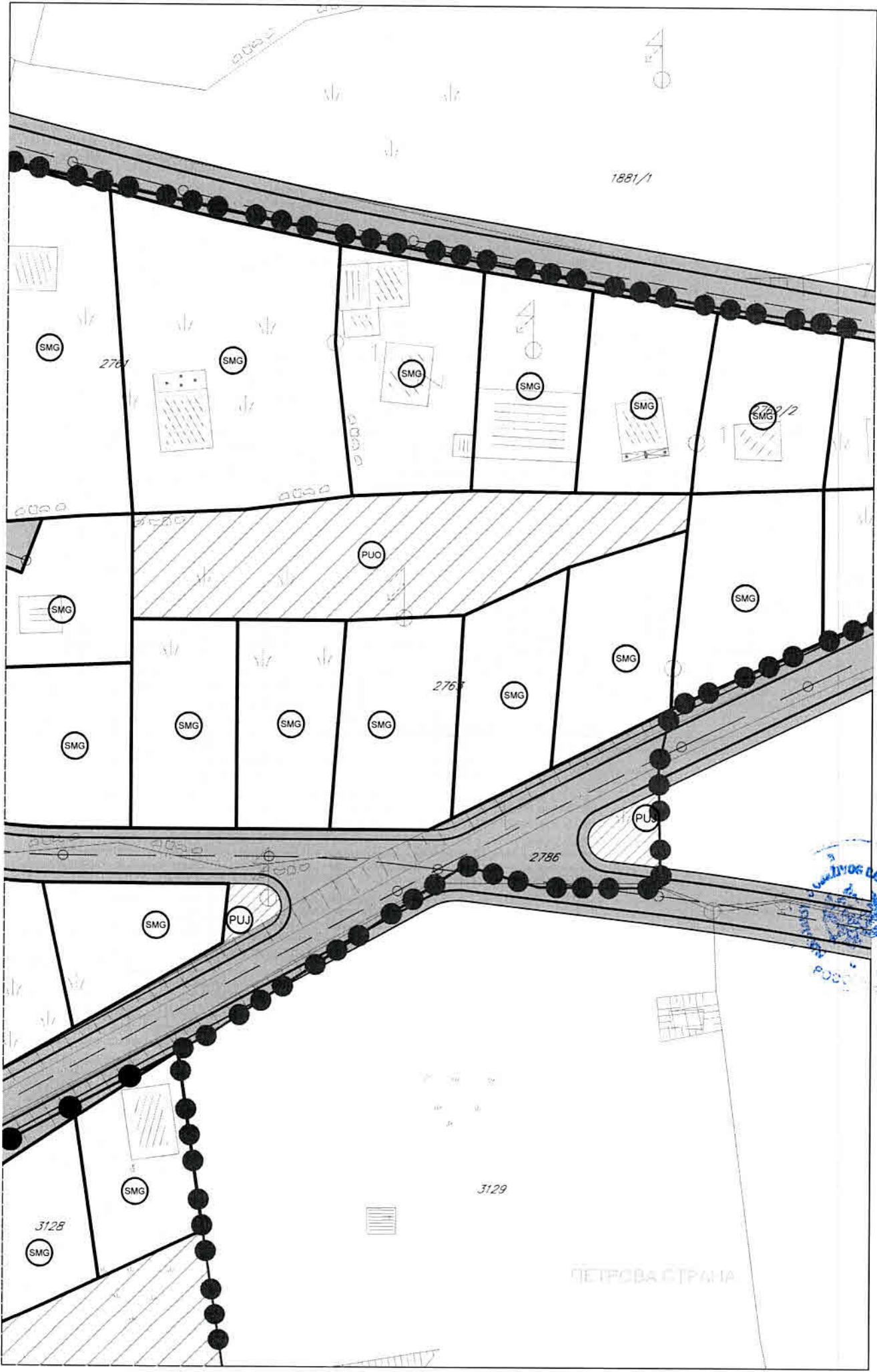


04_b

Legenda

	Granica obuhvata plana		
	Granica zone		
	Granica katastarske parcele		
<i>2823/1</i>	Broj katastarske parcele		
	Granica urbanističke parcele		
	Površine za stanovanje male gustine		Saobraćajna infrastr. - drumski saobr.
	Površine za stanovanje srednje gustine		Auto servis
	Površine za centralne djelatnosti		Stanica žičare
	Površine za turizam - hoteli		Javni parking i garaža
	Površine za turizam - turistička naselja		Saobraćajna infrastr. - pješačke staze
	Površine za turizam - usluge ishrane i pića		Površine telekomunikacione infrastr.
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu		Površine elektroenergetske infrastr.
	Površine za zdravstvenu zaštitu		Površine hidrotehničke infrastrukture
	Površine za kulturu		Površine za groblja
	Površine za sport i rekreaciju		
	Površine za industriju i proizvodnju		
	Površine za mješovite namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - javne namjene		
	Trg		
	Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene		
	Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene		
	Šumske površine		
	Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi		
	Vjerski objekti		





1881/1

2761

2762/2

2763

2786

3128

3129

ПЕТРОВА СТРАНА



Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica zone
- Granica katastarske parcele
- 2023/1** Broj katastarske parcele

-  Postojeće površine za saobraćaj
-  Površine za saobraćaj predviđene za rekonstrukciju
-  Planirane površine za saobraćaj
-  Pjesačne staze

-  Auto servis
-  Stanica žičare
-  Javni parking i garaža

- Dvostruki saobraćajnici
- Oznaka mjesta priključka

- Atn** Oznaka presjeka terena

- 5**  **5** Oznaka presjeka saobraćajnica

Crna Gora



Opština Žabljak

Ornadač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

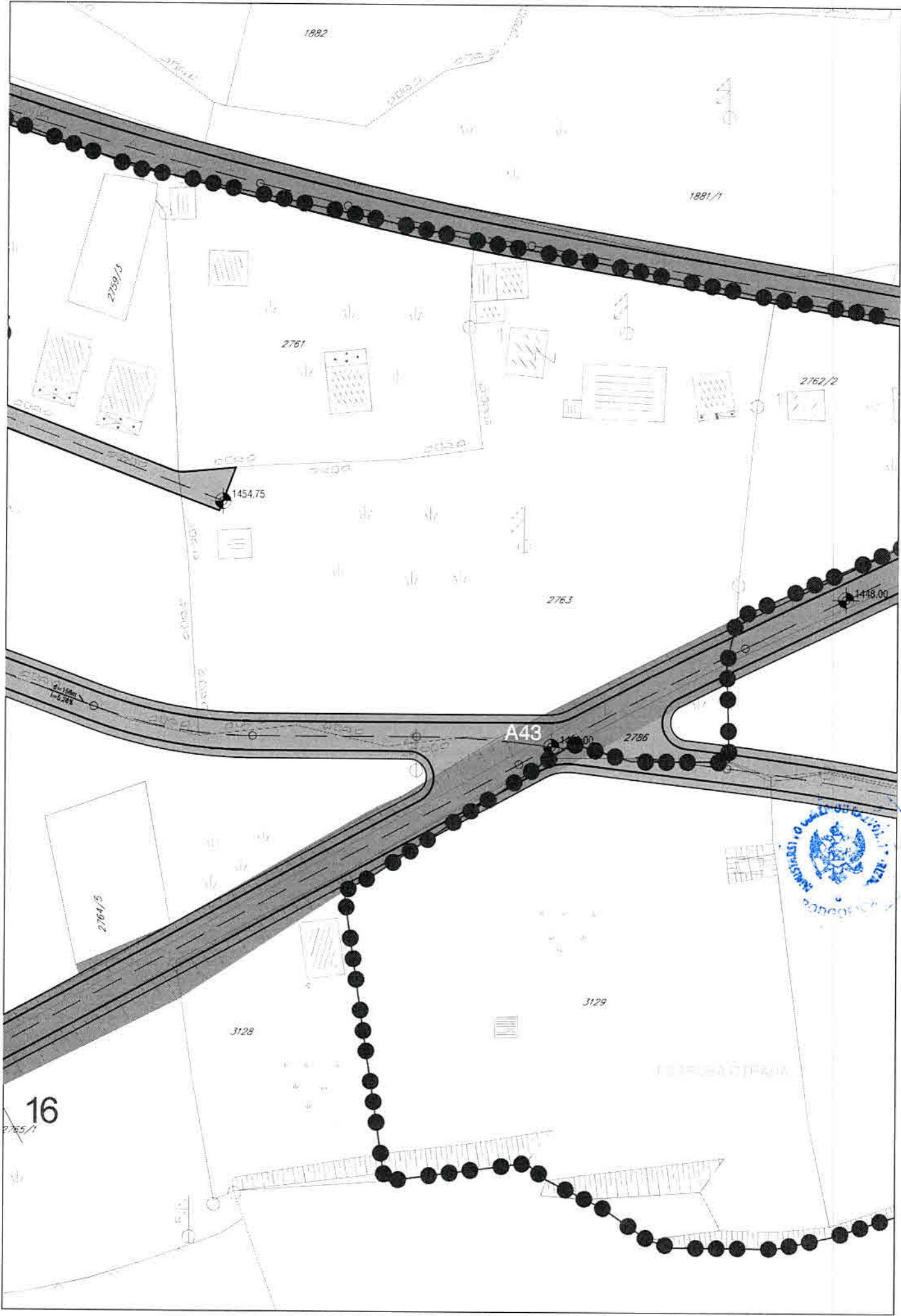
Plan saobraćajne infrastrukture

Razmjera 1:1000



05_b





Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

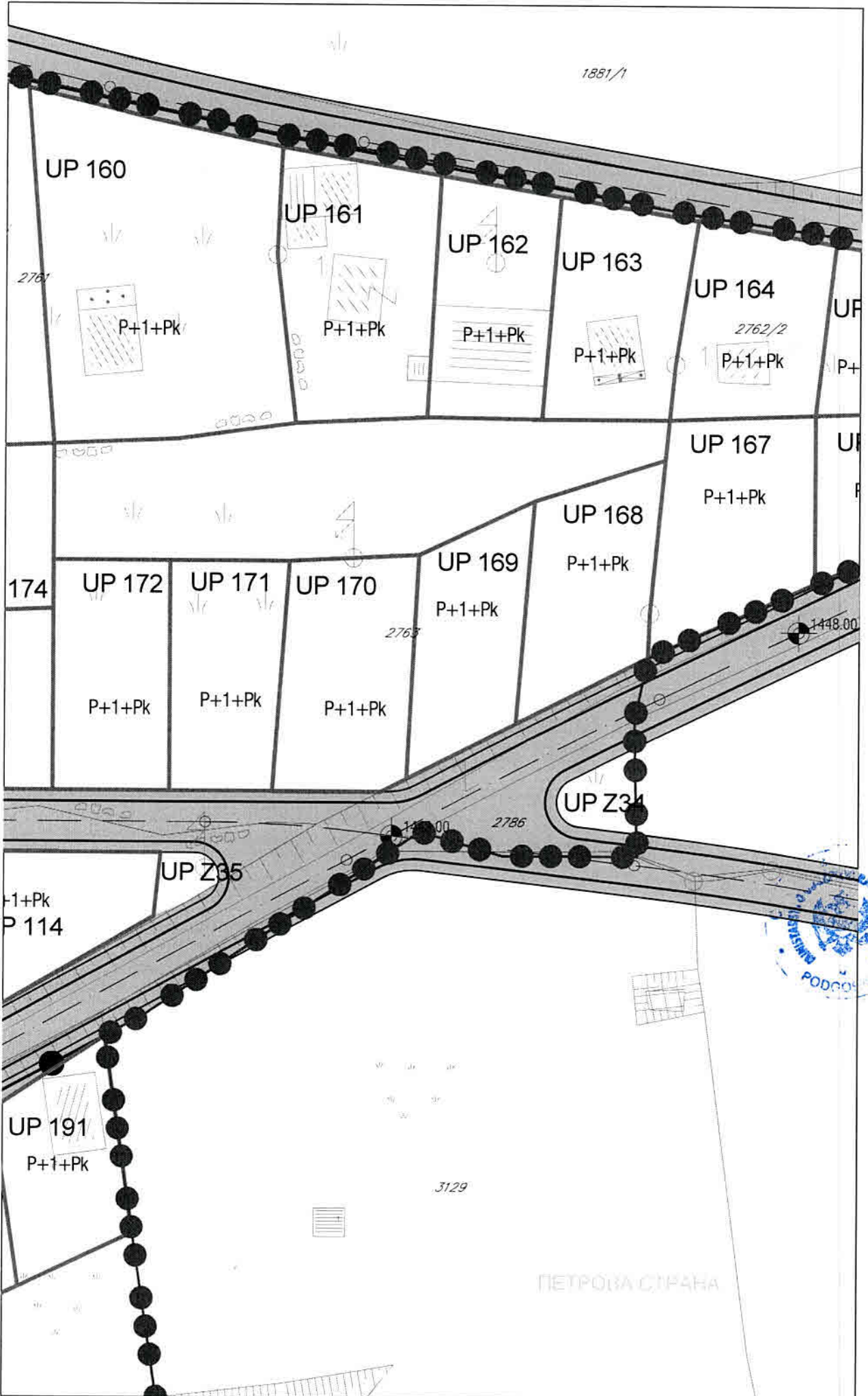
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan parcelacije i nivelacije

Razmjera 1:1000



06_b



Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



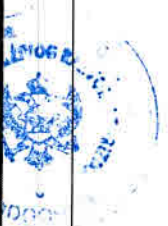
Odgovorni planer
Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Urbanističko-tehnički uslovi
za sprovođenje plana

Razmjera 1:1000



07_b

Legenda

●●●● Granica obuhvata plana

●●●● Granica zone

— Granica katastarske parcele

2823/1 Broj katastarske parcele

— Granica urbanističke parcele

UP n Broj urbanističke parcele


UP Zn Broj urbanističke parcele javne zelene površine

----- Građevinska linija - nadzemna

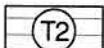
----- Građevinska linija - podzemna

 Površine za stanovanje male gustine


 Površine za stanovanje srednje gustine


 Površine za centralne djelatnosti

 Površine za turizam - hoteli


 Površine za turizam - turistička naselja


 Površine za turizam - usluge ishrane i pića


 Površine za školstvo i socijalnu zaštitu

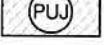
 Površine za zdravstvenu zaštitu

 Površine za kulturu

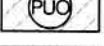
 Površine za sport i rekreaciju


 Površine za industriju i proizvodnju

 Površine za mješovite namjene

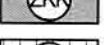
 Površine za pejzažno uređenje - javne namjene

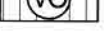
 Trg

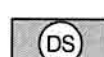
 Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene


 Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene

 Šumske površine


 Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi

 Vjerski objekti

 Saobraćajna infrastr. - drumski saobr.

 Auto servis

 Stanica žičare

 Javni parking i garaža

 Saobraćajna infrastr. - pješačke staze

 Površine telekomunikacione infrastr.

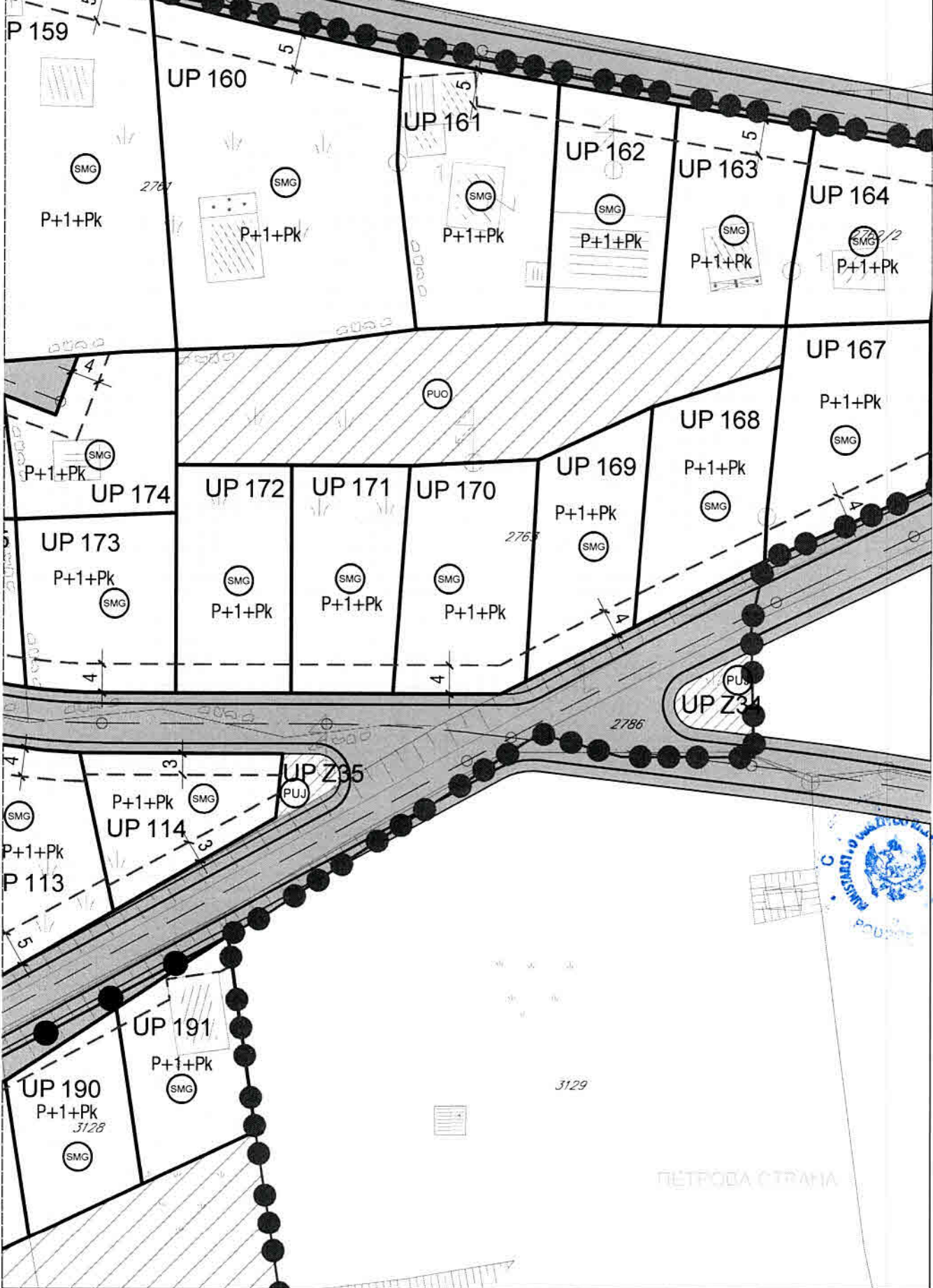
 Površine elektroenergetske infrastr.

 Površine hidrotehničke infrastrukture

 Površine za groblja



1881/1



ПЕТРОВА СТРАНА

Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele

- Postojeći 35 kV elektrovod
- Postojeći elektrovod
- Planirani elektrovod

- ▲ Postojeća TS
- ▲ Planirana TS

Crna Gora



Opština Žabljak

Obrađivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zorani TODOROVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Plan elektroenergetske infrastrukture

Razmjera 1:1000



08_b





Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2821/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele

- Postojeći vodovod
- - - Planirani vodovod
- Postojeća kanalizacija
- - - Planirana kanalizacija
- PPOV Planirano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- PS Planirana pumpna stanica
- Postojeći kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije
- - - Planirani kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije

Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

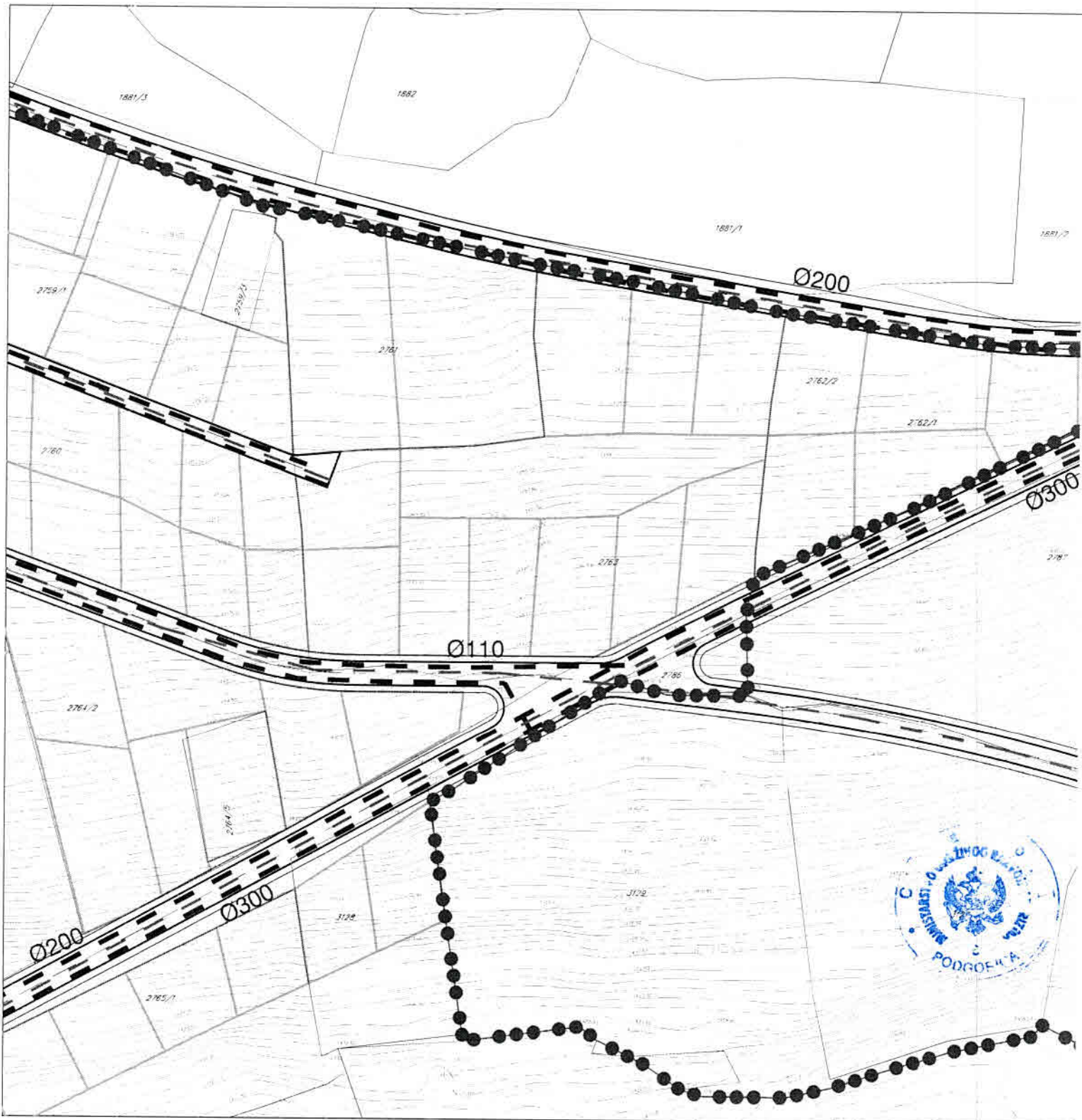
Plan hidrotehničke infrastrukture

Razmjera 1:1000



09_b





Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2825/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele

- Postojeći TK vod
- - - Planirani TK vod
- Postojeće TK okno
- Planirano TK okno

Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivac plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

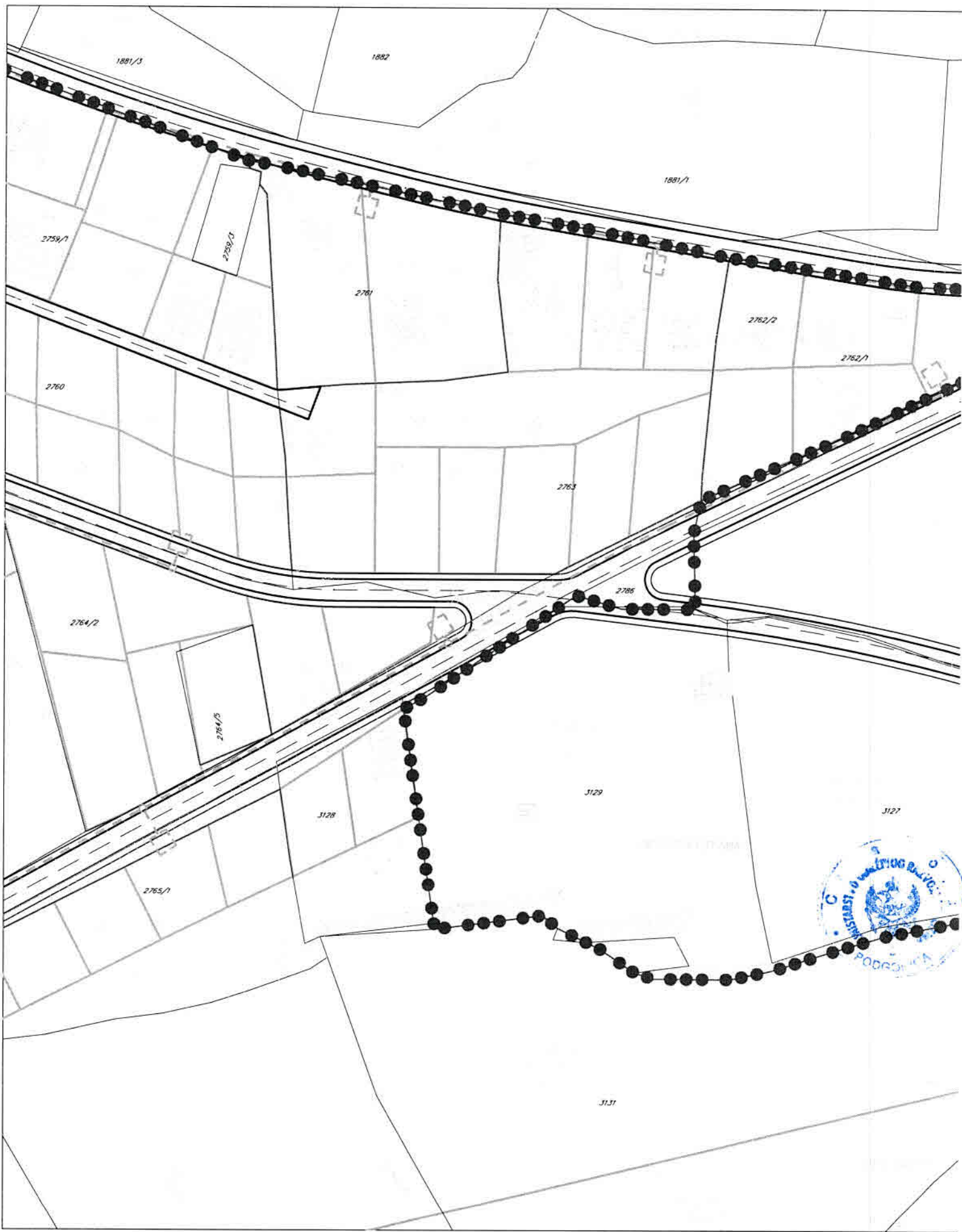
Plan telekomunikacione
infrastrukture

Razmjera 1:1000



10_b





Crna Gora



Opština Žabljak

Obradivač plana
AG infoplan



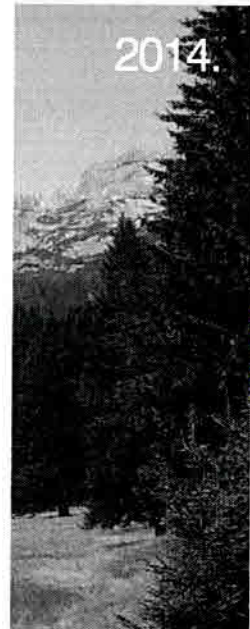
Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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




Plan pejzažne arhitekture
















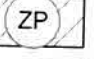
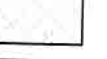





Razmjera 1:1000



11_b

Legenda

-  Granica obuhvata plana
-  Granica zone
-  Granica katastarske parcele
- 2823/1* Broj katastarske parcele

-  Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  Zelenilo stambenih blokova
-  Zelenilo administrativnih objekata
-  Zelenilo poslovnih objekata
-  Zelenilo za turizam (hoteli)
-  Zelenilo turističkih naselja
-  Zelenilo objekata prosvete
-  Zelenilo objekata zdravstva
-  Zelenilo objekata kulture
-  Sportsko-rekreativne površine
-  Zelenilo industrijskih zona
-  Zelenilo objekata mješovite namjene
-  Površine za pejzažno uređenje - javne namjene
-  Trg
-  Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene
-  Zaštitni pojasevi
-  Šumske površine
-  Površine saobraćajne infrastrukture
-  Zelenilo infrastrukture
-  Groblje
-  Vjerski objekti
-  Drvoredi



