



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje  
urbanističko - tehničkih uslova

Broj: 08-332/23-2693/4

Podgorica, 18.5.2023. godine

**VHM DEVELOPMENT doo Nikšić**

**PODGORICA**  
**Veliše Mugoše br. 4**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-2693/4 od 18.5.2023. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), na urbanističkoj parceli UP 230c (zona C), koja se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kp 3144 i 3145 KO Žabljak i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak i („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 02/19), u Opštini Žabljak.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva,

Ⓞ U spise predmeta

- Direkciji za inspekcijski nadzor

- a/a

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Milica Ćurić



# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj: 08-332/23-2693/4 Podgorica, 18.5.2023. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnijetog zahtjeva izdaje:</p>	
<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>za izgradnju hotela, u skladu sa članom 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), na urbanističkoj parceli UP 230c (zona C), koja se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kp 3144 i 3145 KO Žabljak i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 02/19), u Opštini Žabljak.</p>	
<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>VHM DEVELOPMENT doo Nikšić</b></p>
<p>1</p>	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>
<p>Shodno grafičkom prilogu br. 1 – <i>Topografsko katastarski plan</i> predmetna lokacija je neizgrađena.</p>	
<p>2.</p>	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>
<p>2.1.</p>	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>
<p>Shodno grafičkom prilogu br. 5 – <i>Plan namjene površina</i> predmetna urbanistička parcela <b>UP230c, u zoni C</b> se nalazi u okviru površina za <b>mješovite namjene (MN)</b>.</p>	

**Površine za mješovite namjene**

Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađajuća.

Na ovim površinama mogu se naći komercijalni, poslovni i stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom. Zatim se mogu naći i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja, parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika i objekti i mreže infrastrukture.

Na osnovu člana 218b Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa propisom iz člana 212 stav 5 ovog zakona.

U navedenom slučaju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

2.2.

**Pravila parcelacije**

Urbanistička parcela UP230c, u zoni C, sastoji se od dijela katastarske parcele br. 2718/1 KO Žabljak I i nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kp 3144 i 3145 KO Žabljak i izuzev djelova katastarske parcele br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 02/19), u Opštini Žabljak.

**Urbanistička parcela**

Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbjeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbjeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom. Urbanistička parcela namijenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

**Veličina parcele**

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema

pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – planskoj cjelini.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta. U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

### 2.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

#### OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA

U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji indeks zauzetosti (Iz) i indeks izgrađenosti (Ii) i sva propisana pravila građenja.

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije voditi računa da projektovane intervencije ne naruše izvorne karakteristike i karakter kulturnog dobra. Nakon snimanja postojećeg objekta će se odrediti površina i ostali urbanistički parametri predmetnog objekta.

#### Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom u odgovarajućem grafičkom dijelu planskog dokumenta.

#### Građevinska linija

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2).

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 12: „Plan nivelacije i regulacije“.

Ostale građevinske linije date su opisno.

#### **Regulaciona linija**

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, tako da maksimalna fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

#### **Indeks izgrađenosti zemljišta**

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,40m. 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.

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

#### **Indeks zauzetosti zemljišta**

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja. Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 0.80 - (80%).

#### **Visina i spratnost objekta**

Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za stambene objekte do 3,5m (minimalno 2,8m),

- za poslovne objekte do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele. Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža i grafički dio „Plan nivelacije regulacije“).

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, ukoliko uslovi na terenu dozvoljavaju, uz obaveznu izradu geotehničkog elaborata, a u skladu sa urbanističkim parametrima koji su dati ovim planom.

Maksimalna visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,5m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°.

Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m.

Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena, najveće visine 2,0m, kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

### **PRAVILA GRADJENJA ZA OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE**

Građevinska linija objekata mješovite namjenjene koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namjena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti.

Urbanistički pokazatelji	Mješovita namjena
Indeks zauzetosti (Iz)	maksimalno 0,6
Indeks izgrađenosti (Ii)	maksimalno 1,8
Spratnost	P+2+Pk

Procenat učešća zelenila je minimalno 20%.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne urbanističke parcele je 1,5m.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele koja nije urbanistička iznosi 1,0m.

Izuzetno udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i manja uz saglasnost susjeda.

Projekcija strehe planiranog objekta može se poklapati sa granicom susjedne parcele ukoliko susjedna parcela nije ovim Planom definisana kao urbanistička.

Objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Za svaki objekat mora se obezbediti kolski i pješački prilaz.

Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...).

### **Ograđivanje**

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

### Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18),
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list Crne Gore, br. 44/18, 43/19),
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).



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

3. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

**Inženjersko-geološki uslovi**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnoški projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“ br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93). Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

**Mjere zaštite od požara i eksplozija**

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omogućće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- zaštita od požara treba da se zasniva na uzradi planova zaštite od Požara Nacionalnog parka „Durmitor“ i ostalih šumskih kompleksa u neposrednoj blizini planskog područja;
- Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara i eksplozija (ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planovi zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa zakonom;
- U cilju smanjenja požarne ugroženosti i povredljivosti fizičkih struktura gradskih aglomeracija, definisani su minimalni urbanistički normativi i ograničen je koeficijent izgrađenosti i koeficijent zauzetosti zemljišta u užim gradskim zonama, tako da je najveća definisana spratnost objekata P+3+Pk, odnosno nema visokih objekata koji nose sa sobom veću opasnost od požara i eksplozija.
- Preduslov za zaštitu od požara postignut je rasporedom fizičke strukture, jasno definisanim zonama javnih i ostalih namjena, malim indeksom izgrađenosti kao i otvorenim zelenim prostorima, kao i definisanjem međusobne udaljenosti objekata u zavisnosti od njihove namjene.

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).

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

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.

#### **Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika**

Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale. Zaštita od zemljotresa sprovodiće se primjenom urbanističkih, građevinskih i tehničkih mjera u skladu sa uslovima aseizmičke gradnje novih stambenih i radnih površina:

- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta – zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih 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.

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

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

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

#### 4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

##### **Mjere za zaštitu vazduha**

Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite:

- Izgradnjom sistema toplifikacije grada Žabljaka i turističkih zona, pri čemu bi postojeće kotlarnice kao energetske gorivo trebalo da koriste gas umjesto uglja;
- Postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila duž magistralnog puta koji prolazi kroz područje i saobraćajnica I reda.
- Izradom procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata za koje je to predviđeno Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

##### **Mjere zaštite voda**

Prema zakonu o vodama („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 tehničko-tehnoloških mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju;
- Vodnim jerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja.

Otpadne vode iz turističkih, proizvodnih i drugih komunalnih objekata moraju zadovoljiti standarde recipijenta i zahtevani nivo kvaliteta kako bi se odražala prirodno-ekološka ravnoteža vodotokova. Neophodno je izvršiti obeležavanje i zvanično proglašavanje granica zona sanitarne zaštite izvorišta od namjernog i slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu da djeluju na ispravnost kvaliteta vode.

##### **Mjere zaštite zemljišta**

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

- Kontrolisanom sječom autohtonih šumskih sastojina posebno u ekosistemski ugroženim predjelima;

##### **Mjere za sprečavanje nastajanja i smanjenje količina otpada**

Primarni cilj u u upravljanju otpadom je smanjiti njegovu količinu odnosno koristiti svaki otpad koji se može ponovo koristiti na mjestu njegovoga nastanka ili u blizini.

U skladu sa tim potrebno je:

- Skladišta i druge trgovine koje robu isporučuju na paletama ili drvenim kutijama, obavezati da iste pakupe od kupca i vrate ih u skladište;
- Korištenje kao goriva drvenog otpada nastalog odbačenom drvenom ambalažom, odbačenom gradilišnom građom i sl. kao gorivo (određivanje lokacije gdje će se sakupljati ova vrsta otpada sa koje će građani biti u mogućnosti da ih preuzmu za dalju upotrebu),
- Korištenje otpadaka od hrane kao hrane za životinje,
- Kućno kompostiranje zelenog otpada i otpadaka hrane – stimulisanje i edukacija domaćinstava da sami vrše kompostiranje u vlastitim dvorištima,
- Građevinski otpad koristiti za nasipanje podloga na površinama koje se uređuju; građevinski otpad treba prije toga drobiti i izdvajati željezo i druge materijale koji nisu pogodni za građevinske radove; nasipanje vršiti samo u skladu sa projektima,
- Zemlju iz iskopakoristiti za nasipanje i uređenje degradiranih površina,
- Saradnja sa lokalnim trgovinama i proizvođačima u cilju promovisanja upotrebe ili brzo razgradivih plastičnih kesa i ponovnog korištenja ambalaže,
- Ponovno korišćenje stare stolarije, nameštaja, kućanskih aparata ili njihovih dijelova. Prioritet svakog cjelovitog sistema upravljanja otpadom je da se spriječi ili smanji nastanak otpada. Korišćenjem pogodnih načina proizvodnje i obrade i ekološkim savjesnim ponašanjem potrošača mogu se smanjiti količine i štetnost otpada koji bi se trebao odstraniti ili preraditi. Opština će riješiti pitanje deponovanog neopasnog komunalnog otpada izgradnjom međuopštinske sanitarne deponije za opštine Pljevlja i Žabljak, kao i pitanje reciklaže izgradnjom reciklažnog centra.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).

Aktom ovog ministarstva, broj 08-332/23-2693/2 od 25.4.2023. godine, upućen je dopis Agenciji za zaštitu životne sredine radi izdavanja mišljenja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

## 5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

### Zelenilo turističkih objekata

Zelene površine različitih oblika turističkih objekata zauzimaju veliku površinu plana i mogu biti veoma različite u zavisnosti od karaktera i veličine objekta, kao i od same veličine parcele.

Značajno je reći da su zelene površine ovih objekata vrlo često presudan faktor za dobijanje određenih ocjena koje govore o kvalitetu turističkog doživljaja, i da kao takve moraju biti vrlo ozbiljno tretirane kad je u pitanju njihova površina, volumen i oblikovno-estetske karakteristike. Sve ovo praktično znači da površina i količina pod zelenilom bude što veća, sa primjenom savremenih pejzažnih i osnovnih principa estetike.

Ovdje ćemo sve oblike zelenih površina turističkog stanovanja razmatrati u okviru dva osnovna tipa:

- Zelenilo manjih turističkih objekata kao što su: kuće u nizu, kuće za odmor, objekti za izdavanje
- Zelenilo većih turističkih objekata kao što su različiti kompleksi, hoteli, odmaralista;
- Zelene površine manjih turističkih objekata

Ove zelene površine treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta: Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rješenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom zgrade.

Zadnji dio vrta rješavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje i zavisno od velicine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, cesmu.

Pri samom projektovanju ovog oblika zelenila mora se razmišljati i o samom položaju parcele, njenom gradskom ili prigradskom karakteru;

Ako je u saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine. Zelene površine većih turističkih objekata Za ovu kategoriju zelenila može se reci da ima veoma izraženu estetsku funkciju, odnosno ova funkcija nije ništa manje značajna od sanitarno-higijenske, koja uglavnom predstavlja primarnu funkciju zelenila.

Pri planiranju ovog tipa zelenih površina treba voditi računa o svim sadržajima koji doprinose njihovom reprezentativno-atraktivnom karakteru:

- sve elemente kompozicije zelene površine, materijale, oblike i veličine, uskladiti sa objektom;
- postojeći biljni fond maksimalno zadržati, vodeći računa o svim vitalnim primjercima i njihovom uklapanju u buduće projektantsko rješenje;
- raspored staza riješiti funkcionalno sa povezivanjem svih sadržaja;
- sve atraktivne vizure sačuvati a nove brižljivo isplanirati;
- odabrani sadni materijal mora biti visoko kvalitetan, izražene dekorativnosti. Ulaz u objekat naglasiti parternim uređenjem, cvjetnjacima i lijepo održavanim travnjakom, eventualno alejnom sadnjom. Gustim zasadima i drvoredima odvojiti čitavu površinu od saobraćaja, na principu zaštitnog zelenila. Sve sadržaje aktivne i pasivne rekreacije planirati u odnosu na veličinu otvorene površine, ali nikako na račun zelenih površina.

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

6.

## 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).
<b>7.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Uslovi za kretanje lica smanjene pokretljivosti i invalidnih lica u granicama DUP-a kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trotoari i pješački prelazi mogu imati nagib do 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:2);</li> <li>- Najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%;</li> <li>- Za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5);</li> <li>- Prilaz do objekata za javno korišćenje predvidjeti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena, ili je manje uzdignut u odnosu na teren.</li> </ul> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekata/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>
<b>8.</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	<p>Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovom planskom dokumentu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta, ako su ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.</p> <p>Površina pomoćnih objekata se uračunava u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti na urbanističkoj parceli.</p>
<b>9.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
<b>10.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,).
<b>11.</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
<b>12.</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>12.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>

	<p>Shodno grafičkom prilogu br. 9 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
<b>12.2.</b>	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Shodno grafičkom prilogu br. 8 – <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> na UP 230c evidentirano je postojeće reviziono okno i kanalizacioni vod.</p> <p>Prema grafičkom prilogu i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Aktom ovog ministarstva, broj 08-332/23-2693/5 od 25.4.2023. godine, upućen je dopis D.O.O. "Komunalno i vodovod" Žabljak radi izdavanja tehničkih uslova, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
<b>12.3.</b>	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 7 – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Saobraćajni uslovi, broj 04-332/23-135 od 8.5.2023. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak.</b></p>
<b>12.4.</b>	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-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)</li> <li>-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)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Takođe koristiti sledeće:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul> <p>Aktom ovog ministarstva, broj 08-332/23-2693/6 od 25.4.2023. godine, upućen je dopis Ministarstvu unutrašnjih poslova radi izdavanja mišljenja u dijelu obezbjeđenja mjera zaštite od požara, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>														
13	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></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>														
14	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>														
15	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>230c, zona C</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>1 432 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Površina pod objektom</td> <td>859 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>BGP</td> <td>2 578 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekta</td> <td>P+2+PK</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>1.80</td> </tr> </table> <p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p>Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih, ili komercijalnih objekata, ne obračunava se pri utvrđivanju indeksa, ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.</p>	Oznaka urbanističke parcele	230c, zona C	Površina urbanističke parcele	1 432 m <sup>2</sup>	Površina pod objektom	859 m <sup>2</sup>	BGP	2 578 m <sup>2</sup>	Maksimalna spratnost objekta	P+2+PK	Maksimalni indeks zauzetosti	0.60	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.80
Oznaka urbanističke parcele	230c, zona C														
Površina urbanističke parcele	1 432 m <sup>2</sup>														
Površina pod objektom	859 m <sup>2</sup>														
BGP	2 578 m <sup>2</sup>														
Maksimalna spratnost objekta	P+2+PK														
Maksimalni indeks zauzetosti	0.60														
Maksimalni indeks izgrađenosti	1.80														



**Kapaciteti parking mjesta**

Namjena	Broj PM
Poslovanje	1 PM na 60m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Tigovina	1 PM na 30m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objektu	1 PM na 20m <sup>2</sup>
Hoteli	1 PM na 100m <sup>2</sup> površine

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku. Za urbanističke parcele sa mješovitom namjenom koje se nalaze u centralnom gradskom jezgru, potreban broj parking mjesta može se obezbjediti na javnim parking prostorima koji su planirani u njihovoj neposrednoj blizini.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Parking mjesta kod upravnog parkiranja, predvidjeti sa dimenzijama min 2.30 x 4.80m (max 2.50x5.00) i širinom komunikacije za pristup od 5.50m do 6.00m. Za paralelno parkiranje, dimenzije parking mjesta su 2.00x5.50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m. Kod kosog parkiranja (30/45/60°) dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m. Širina parking mjesta je min 2.30m.

Za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti obezbjediti i potreban broj parking mjesta ( 5% od ukupnog broja PM ).

Na parkinzima planirati kolovoznu konstrukciju sa zastorom od prefabrikovanih elemenata (sistem beton-trava), betonskih ploča, asfalta i sl. sa otvorima za sadnice, kako bi se ostvarila zasjenčenost parking mjesta.

Pristip objektima rešavati u skladu sa Pravilnikom o blizim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ( „Sluzbeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).

**Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju**

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za objekte sa mješovitom namjenom, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta.

#### **Arhitektonska obrada objekta**

Preporučuje se očuvanje kvalitetnih nasleđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata.

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

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

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

Moraju se pre svega poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetski efikasnih standarda prilikom izgradnje novih konstrukcija i prilikom obnove graditeljskog nasleđa.

Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Karakteristični elementi su kosi složeni krovovi nagiba do 75°.

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

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl.

#### **Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**

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

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

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

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

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

Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti postojećih i 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  $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ , što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta  $k$  manji od  $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ , 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:

- svjež 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 sjenki 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 DUP-a u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj naselja.

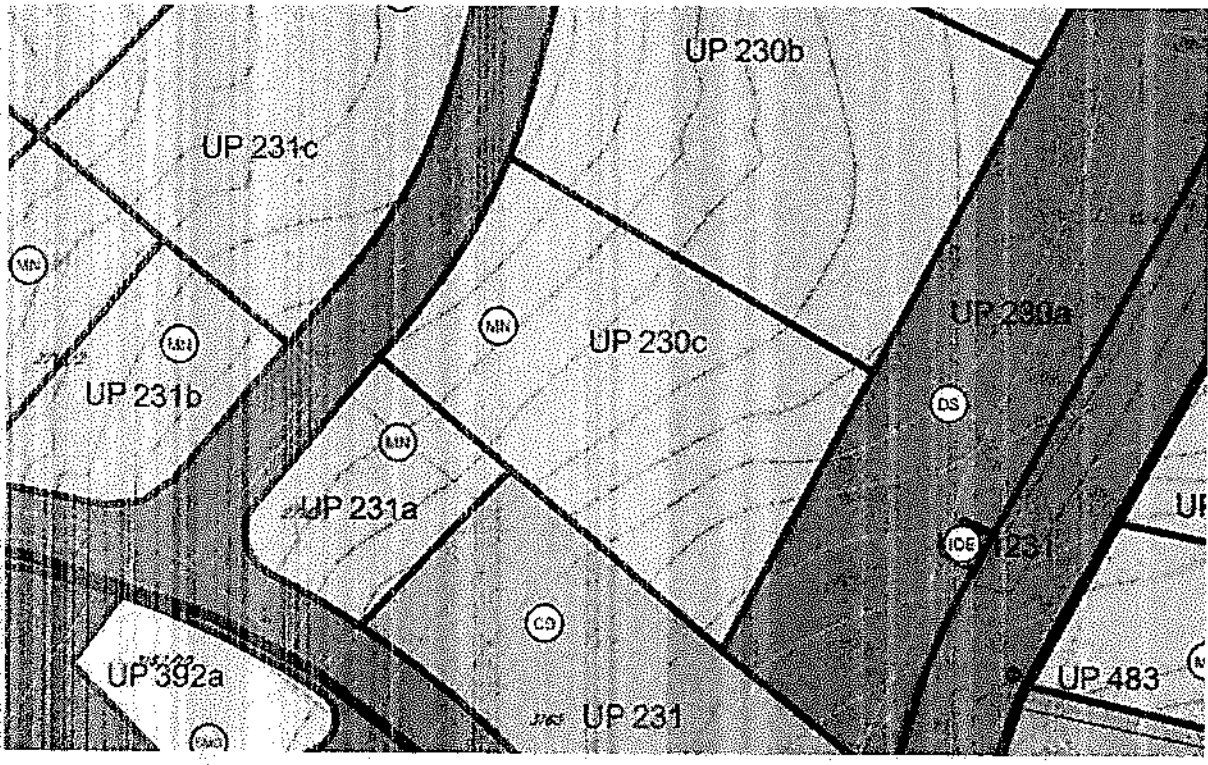
Rješenja koja mogu da se primenjuju u praksi u cilju zaštite od preteranog osvetljenja objekta su:

- arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr.
- elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne i sl.
- elementni unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese i dr.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <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 efikasna kuća:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;</li> <li>• Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova;</li> <li>• Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja;</li> <li>• Koristiti energetska efikasna sistema grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije. Izbor lokacije, orijentacija i oblik kuć</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetska efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
<b>DOSTAVLJENO:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva,</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- a/a</li> </ul>	
<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Nataša Đuknić <i>Željka Havaux</i>
<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Milica Čurić
<b>M.P.</b>	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
<b>PRILOZI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul>	Saobraćajni uslovi , broj 04-332/23-135 od 8.5.2023. godine, izdati od Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak



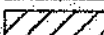
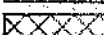








vrsta izdavanja dokumenta:	PLAN
vrsta građevnog projekta:	Plan namjene površina


### KULTURNA DOBRA

-  GRANICA NEPOKRETNOG KULTURNOG DOBRA
-  PRELIMINARNA GRANICA ZAŠTIĆENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA
-  PRELIMINARNA GRANICA POTENCIJALNOG DOBRA
-  PRELIMINARNA GRANICA ZAŠTIĆENE OKOLINE POTENCIJALNOG DOBRA
- 

Sakralna arhitektura

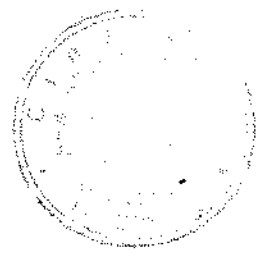
  1. Crkva Sv. Preobraženja
- 

Spomen obilježja




  2. Spomen ploča na staroj školi
  3. Spomenik palim borcima
- 

Govna arhitektura

















  4. Hotel "Žabjask"
  5. Hotel "Planinka"
  6. Poslovni objekat u centru grada

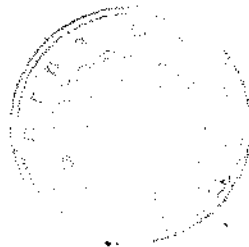


## LEGENDA

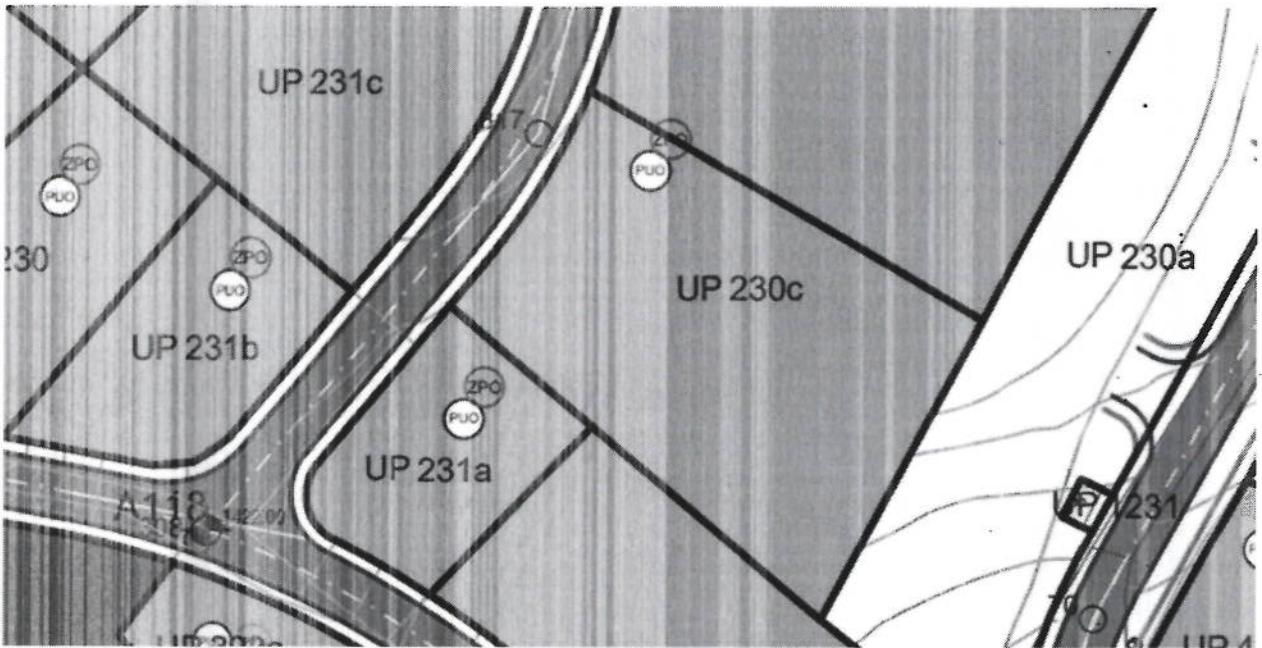
	GRANIČA PLANSKOG DOKUMENTA
	GRANIČA URBANISTIČKE PARČELE
UP1	OZNAKA URBANISTIČKE PARČELE
	GRANIČA URBANISTIČKE ZONE
A	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

### PLAN NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJIH GUSTINA
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
PU	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
	POVRŠINE ZA ŠUME
	POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE ZA OBJEKTE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE ZA OBJEKTE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE







faza izrade  
planskog dokumenta:

PLAN

naziv grafičkog priloga:

Plan pejzažne arhitekture

## LEGENDA





----- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

———— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

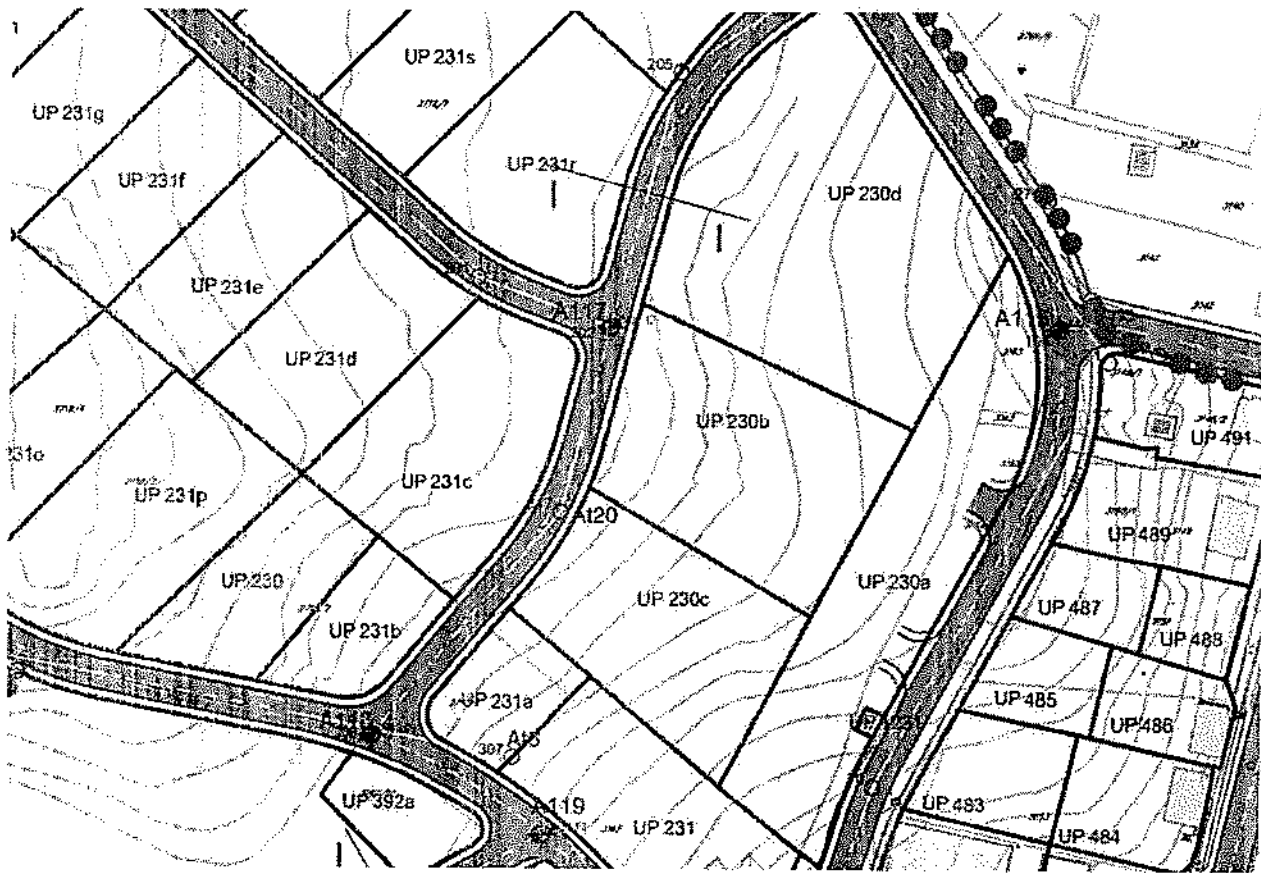
### PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

-  ZELENILO JAVNE NAMJENE
-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  PARK
-  PARK ŠUMA
-  TRG
-  DRVOREDI

-  ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
-  ZELENILO INFRASTRUKTURE
-  ZAŠTITNI POJASEVI
-  GROBLJE

PU POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE





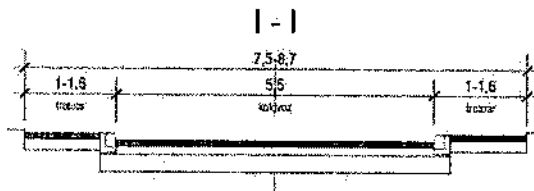
način grafičkog prikaza	Plan saobraćajne infrastrukture	
razmjera	godina izdavanja plana	broj građevinskog priloga
R = 1:1000	2018.	7

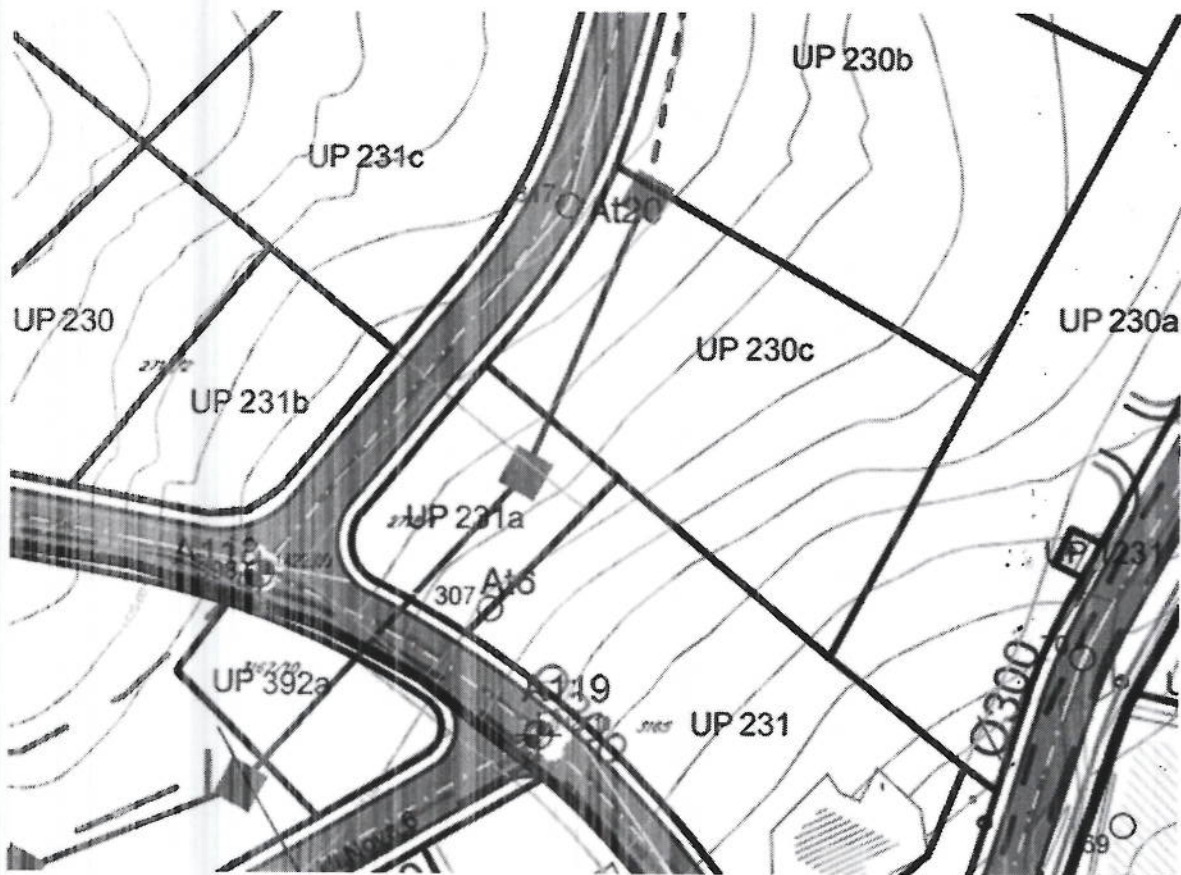
### LEGENDA

- GRANIČA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA PLANIRANIH OBJEKATA

### STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

- IVIČNJAK
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
- OZNAKA PRESJÉKA SAOBRAĆAJNICA
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING I GARAŽA
- AUTOBUSKA STANICA





naslov grafičkog priloga:	Plan hidrotehničke infrastrukture	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	8

**LEGENDA**

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- VODOSNABDJEVANJE**
- VODOVOD
  - - - PLANIRANI VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA**
- KANALIZACIONI VOD
  - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
  - POSTOJEĆE REVIZIONO OKNO
  - PLANIRANO REVIZIONO OKNO
  - SMJER ODVOĐENJA

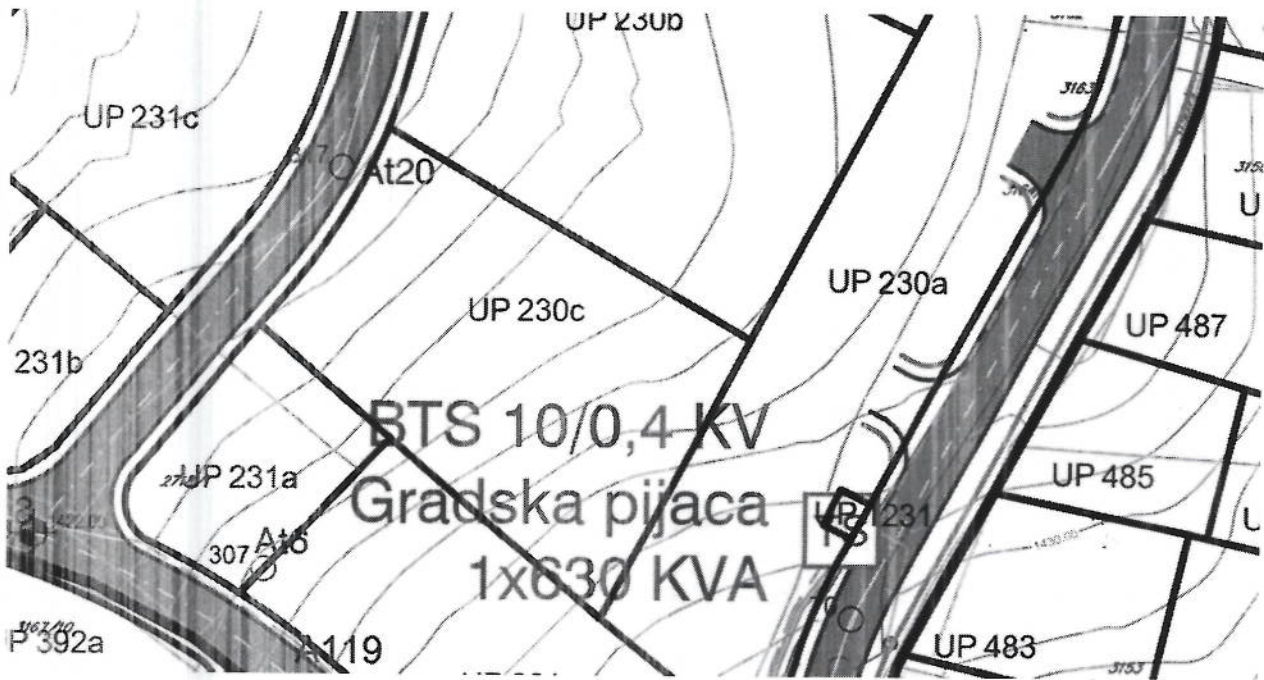
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**
- KANALIZACIONI VOD
  - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
  - POSTOJEĆE REVIZIONO OKNO
  - PLANIRANO REVIZIONO OKNO
  - SMJER ODVOĐENJA

**SAOBRAĆAJ**

- ▬ IVIČNJAK
- ▬ OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- ⊕ OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
- ▬ KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
- ▬ PJEŠAČKE POVRŠINE
- ⊙ JAVNI PARKING I GARAŽA





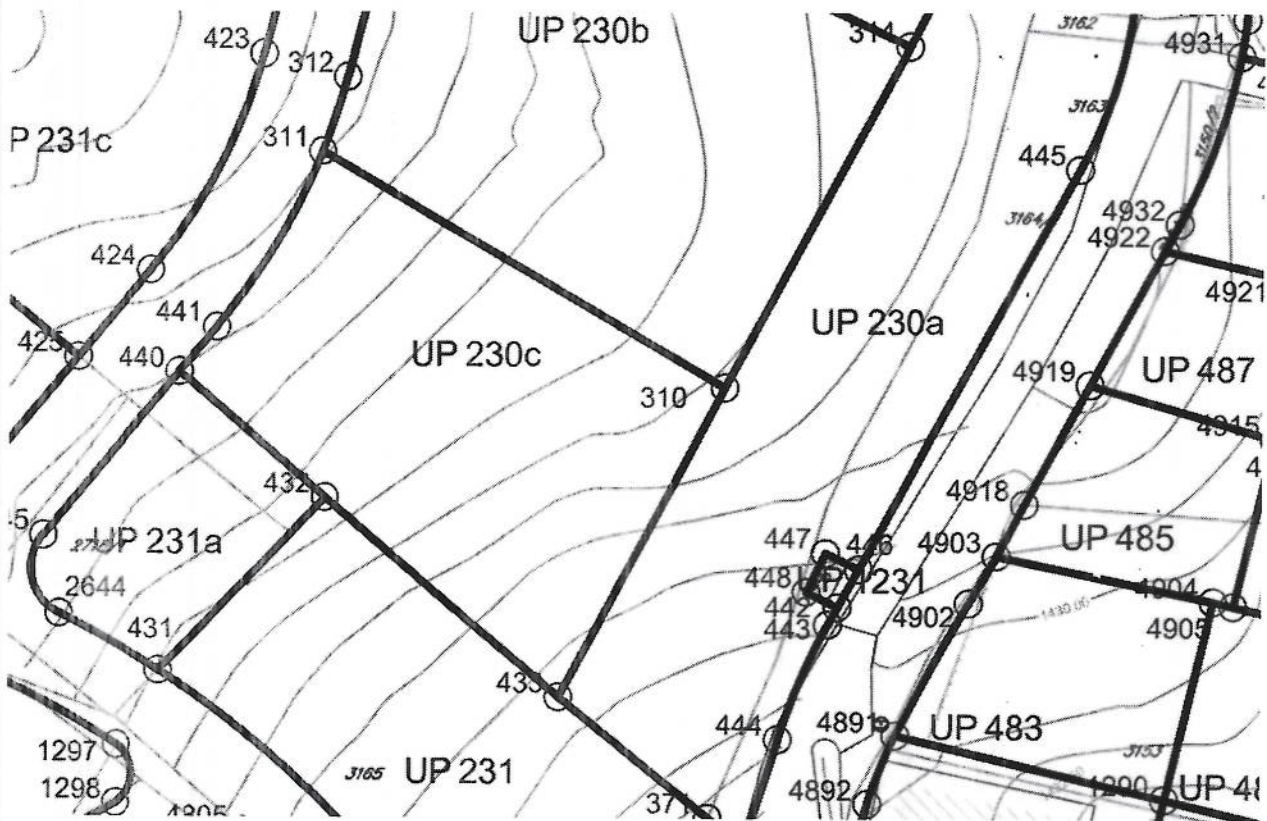


**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

- ELEKTROVOD 35kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 35kV
- ELEKTROVOD 20kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 20kV
- ELEKTROVOD 10kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 0.4kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 0.4kV
- TS TRAFOSTANICA
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA







naziv grafičkog priloga:	Plan parcelacije	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	<b>11</b>

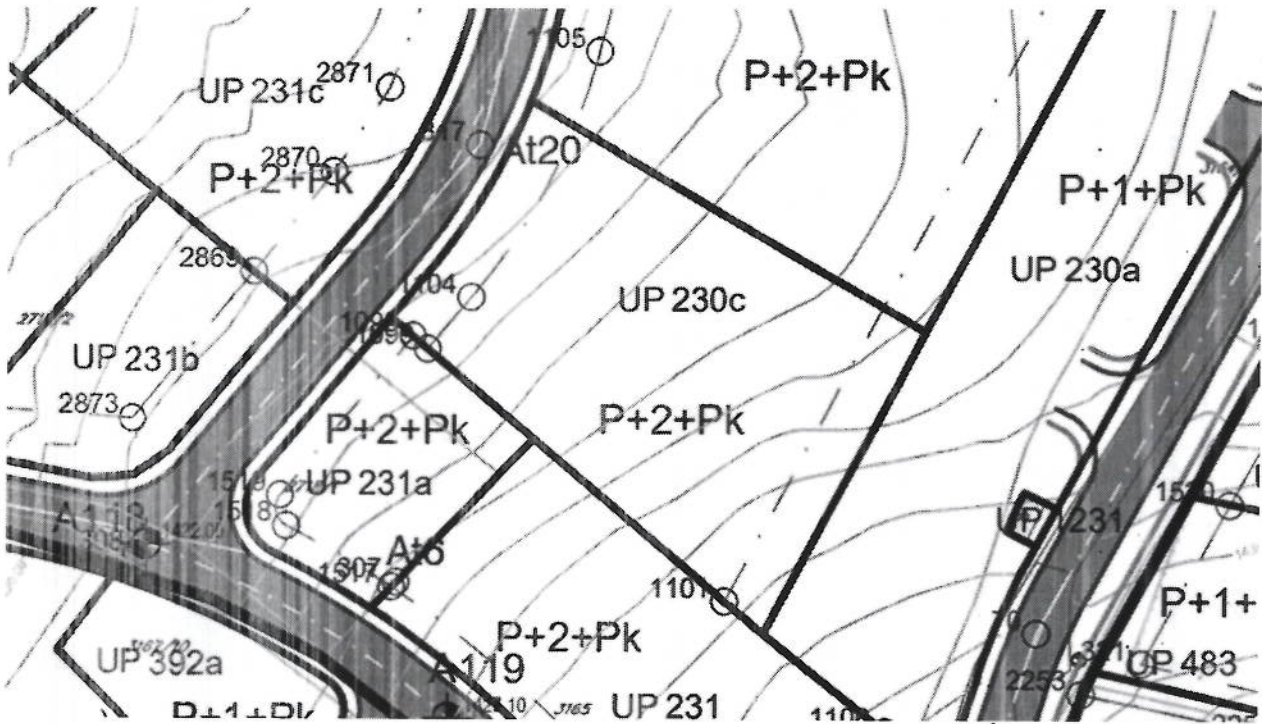
## LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- <sup>01</sup> KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

310	6591513.09	4779762.33
311	6591472.81	4779785.71
440	6591458.55	4779763.79
441	6591462.29	4779768.23
432	6591473.22	4779751.50
433	6591496.72	4779731.81







naziv grafičkog priloga:	Plan nivelacije i regulacije	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	12

## LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GL1 GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- P+1 SPRATNOST OBJEKTA
- POSTOJEĆI KONTEJNER
- STAZA ZA NORDIJSKO SKIJANJE

### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

	IVIČNJAK		
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE		
	OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA	1099	6591462.39 4779760.57
	OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA	1101	6591492.81 4779735.09
	NAZIV SAOBRAĆAJNICE	1102	6591542.35 4779827.47
	KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE	1104	6591466.81 4779765.81
	PJEŠAČKE POVRŠINE		
	JAVNI PARKING I GARAŽA	1105	6591479.79 4779790.66





Datum: 15.05.2023.	
08-332/23-2693/3	

Crna Gora  
OPŠTINA ŽABLJAK  
Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu  
Životne sredine i komunalno stambene poslove  
Broj:04-332/23-135  
Žabljak,08.05.2023 godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
-DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME-  
Direkcija za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova

IV. Proleterske brigade br.19  
PODGORICA

PREDMET: SAOBRAĆAJNI USLOVI ZA IZRADU PROJEKZNE DOKUMENTACIJE

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove rešavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br.08-332/23-2693/4 od 25.04.2023. godine, radi izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta na urbanističkoj parceli UP 230c (zona C) u zahvatu zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Sl.list CG –opštinski propisi " br.47/18), a shodno članu 5 Zakona o putevima (Sl.list RCG br.42/04 i Sl.list CG br.21/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17) i člana 11 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima (Sl.list CG-opštinski propisi br.21/11 i 2/15). Izdaje:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

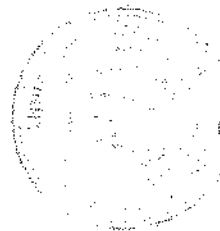
-Projektnom dokumentacijom prikazati mjesto i način priključenja urbanističke parcele broj 230C na saobraćajnicu koja je definisana planskim dokumentom Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Sl.list CG –opštinski propisi " br.47/18), – grafički prilog-br. 7 -Plan saobraćaja.

-Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele saglasno normativima za ovu vrstu objekata.

-Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima i propisima za ovu vrstu objekata.

PRILOG: Izvod iz DUP-a Žabljak-plan saobraćaja br.7

Obradio: Vesko Dedeić



SEKRETAR,  
Sava Zeković

*Sava Zeković*

MAJNARTS TOČ

Ulica: ...

OPĆINA BOHA - OPĆISTINA ŽABJELJAK

Agenacija za projektovanje i planiranje - NIKŠIĆ

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabjajak za zone "A", "B", "C", "G", "H", "I", "J", "K", "L"

Ulica: ...

...

...

...

...

...

...

...

PLAN

...

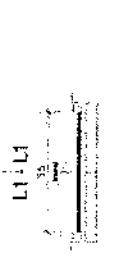
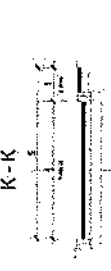
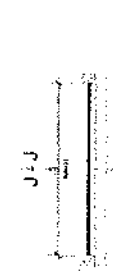
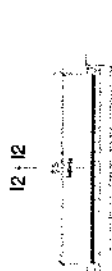
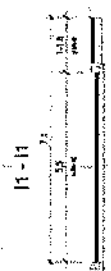
Plan saobraćajne infrastrukture

...

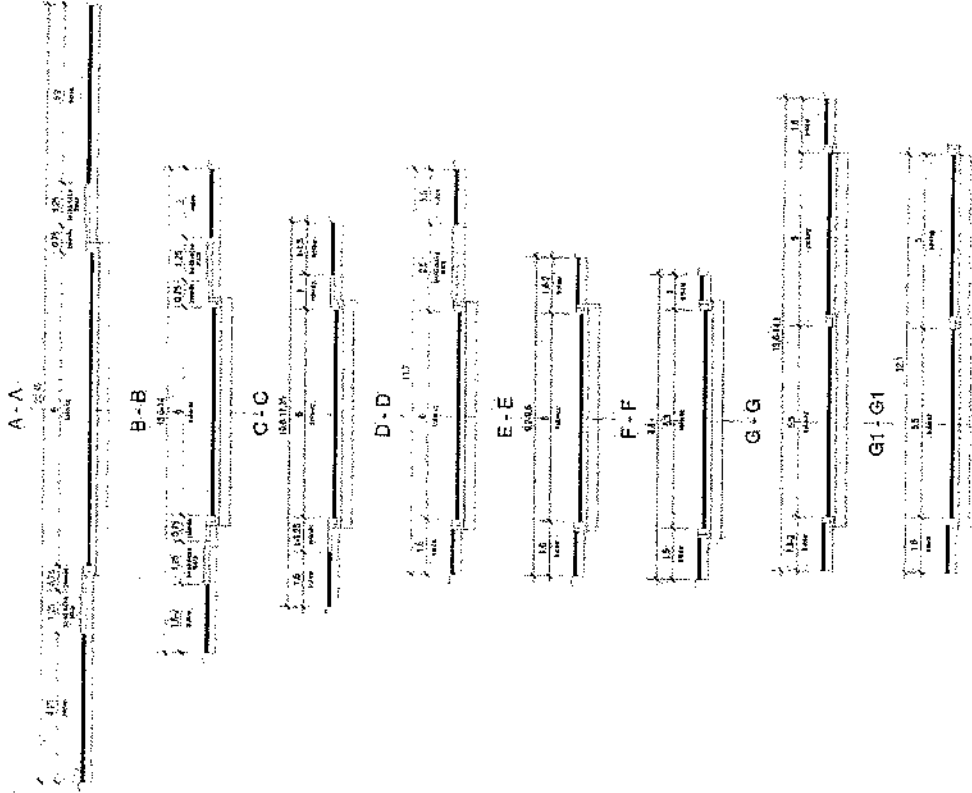
R = 1 : 1000

2018.

Table with 3 columns: ID, X coordinate, Y coordinate. Contains a list of points from 89 to 180.



# POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA R=1:100



17	6552256	784779447	35	170	6552217	784779554	70
18	6551712	654779351	67	176	6552242	654779603	72
19	6551708	434778547	89	180	6551955	334779361	102
20	6551488	154779510	101	186	6552236	134779489	108
21	6551478	954778402	108	182	6552194	954778471	112
22	6551468	194779513	113	183	6552221	194779603	116
23	6551458	134779329	114	184	6552274	134779444	118
24	6551448	747793338	115	185	6552255	747794410	120
25	6551438	184779333	116	186	6552255	184779410	122
26	6551428	124779333	117	187	6552255	124779410	124
27	6551418	647793333	118	188	6552255	64779410	126
28	6551408	4779333	119	189	6552255	4779333	128
29	6551398	34779333	120	190	6552255	34779333	130
30	6551388	184779333	121	191	6551700	184779333	132
31	6551378	124779333	122	192	6551745	124779333	134
32	6551368	64779333	123	193	6551585	64779333	136
33	6551358	4779333	124	194	6551604	4779333	138
34	6551348	184779333	125	195	6551612	184779333	140
35	6551338	124779333	126	196	6551557	124779333	142
36	6551328	64779333	127	197	6551618	64779333	144
37	6551318	4779333	128	198	6551614	4779333	146
38	6551308	184779333	129	199	6551770	184779333	148
39	6551298	124779333	130	200	6551714	124779333	150
40	6551288	64779333	131	201	6551452	64779333	152
41	6551278	4779333	132	202	6551476	4779333	154
42	6551268	184779333	133	203	6551315	184779333	156
43	6551258	124779333	134	204	6551359	124779333	158
44	6551248	64779333	135	205	6551498	64779333	160
45	6551238	4779333	136	206	6551518	4779333	162
46	6551228	184779333	137	207	6551518	184779333	164
47	6551218	124779333	138	208	6551721	124779333	166
48	6551208	64779333	139	209	6551931	64779333	168
49	6551198	4779333	140	210	6552013	4779333	170
50	6551188	184779333	141	211	6552260	184779333	172
51	6551178	124779333	142	212	6552226	124779333	174
52	6551168	64779333	143	213	6552226	64779333	176
53	6551158	4779333	144	214	6552597	4779333	178
54	6551148	184779333	145	215	6552628	184779333	180
55	6551138	124779333	146	216	6552652	124779333	182
56	6551128	64779333	147	217	6552955	64779333	184
57	6551118	4779333	148	218	6552553	4779333	186
58	6551108	184779333	149	219	6552552	184779333	188
59	6551098	124779333	150	220	6552862	124779333	190
60	6551088	64779333	151	221	6552811	64779333	192
61	6551078	4779333	152	222	6552925	4779333	194
62	6551068	184779333	153	223	6552781	184779333	196
63	6551058	124779333	154	224	6552805	124779333	198
64	6551048	64779333	155	225	6552840	64779333	200
65	6551038	4779333	156	226	6552884	4779333	202
66	6551028	184779333	157	227	6552903	184779333	204
67	6551018	124779333	158	228	6552903	124779333	206
68	6551008	64779333	159	229	6552981	64779333	208
69	6550998	4779333	160	230	6553000	4779333	210
70	6550988	184779333	161	231	6552725	184779333	212
71	6550978	124779333	162	232	6552731	124779333	214
72	6550968	64779333	163	233	6552652	64779333	216
73	6550958	4779333	164	234	6552774	4779333	218
74	6550948	184779333	165	235	6552776	184779333	220
75	6550938	124779333	166	236	6552776	124779333	222
76	6550928	64779333	167	237	6552740	64779333	224
77	6550918	4779333	168	238	6552785	4779333	226
78	6550908	184779333	169	239	6552729	184779333	228
79	6550898	124779333	170	240	6552729	124779333	230
80	6550888	64779333	171	241	6552888	64779333	232
81	6550878	4779333	172	242	6552850	4779333	234
82	6550868	184779333	173	243	6552850	184779333	236
83	6550858	124779333	174	244	6552811	124779333	238
84	6550848	64779333	175	245	6552461	64779333	240
85	6550838	4779333	176	246	6552224	4779333	242
86	6550828	184779333	177	247	6552331	184779333	244
87	6550818	124779333	178	248	6551988	124779333	246
88	6550808	64779333	179	249	6552013	64779333	248
89	6550798	4779333	180	250	6552013	4779333	250

## LEGENDA

- GRANIČA PLANIRANOS DOKUMENTA
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GRADJEVNIČKA LINIJA PLANIRANIH OBJEKATA
- UP1
- G1
- STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNIH POVEŠINA
- MAČNJAK
- OBNOVINA SAOBRAĆAJNICE
- OZNAKA MESTA PRILJUČKA
- OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- KOLIKO - PJEŠAKKE POVRSINE
- PJEŠAKKE POVEŠINE
- JAVNI PARKING I GARAJA
- AUTOBUSKA STANICA

