



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-4572/5

Подгорица, 21.08.2026. године

„ŽABLJAK ECO ESTATE“ ДОО

ПОДГОРИЦА
Анкарски булевар 12

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-4572/5 од 21.08.2026. године, за израду техничке документације за изградњу објеката мјешовите намјене на урбанистичким парцелама УП 229б, УП 229ц, УП 229д и УП 229е, Зона Ц, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Жабљак за зоне И, Ј, Г, Х, Е, Ф, Ц и кп 3144 и 3145 КО Жабљак И и изузев дјелова кп 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 и 3969/2 КО Жабљак“ - Измјене и допуне („Сл лист ЦГ“ - општински прописи, бр.47/18), у општини Жабљак.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Достављено:

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

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Обрадила:

Оља Фемић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-4572/5 Podgorica, 21.08.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva i podnijetog zahtjeva ŽABLJAK ECO ESTATE DOO Podgorica izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP 229b, UP 229c, UP 229d i UP 229e, Zona C , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kp 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova kp 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak“ - Izmjene i dopune („Sl list CG“- opštinski propisi, br.47/18), u opštini Žabljak.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ŽABLJAK ECO ESTATE DOO PG
6.	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu <i>br.5 – Plan namjene površina UP 229b, UP 229c, UP 229d i UP 229e</i> u Zoni C su u okviru 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. Objekti pretežno mješovite namjene karakterišu urbano stanovanje sa djelatnostima, sa gustinama do 150st/ha. Ovaj tip predstavlja praktično urbanizovano gradsko tkivo u kome se prepliću svi tipovi stanovanja i djelatnosti od komercijalnih do pratećih. Parcele sa ovom namjenom predviđene su zonama D, F, G, H i I. U gradskom prostoru, na glavnom saobraćajnom potezu odnosno Njegoševoj ulici prostornom organizacijom predviđena je mješovita namjena tako da ova ulica dobije poslovno trgovački karakter. Stimulisaće se dovršavanje, uređenje i promjena neodgovarajuće strukture kroz djelimične ili cjelovite rekonstrukcije. Dozvoljena je transformacija prizemlja u poslovne sadržaje. Za sve objekte sa mješovitom namjenom, Planom su definisana pravila gradnje i urbanističko tehnički uslovi.																																							
7.2.	Pravila parcelacije UP 229b, u Zoni C, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 2719/1 i 2720/1 KO Žabljak I, u opštini Žabljak. UP 229c, u Zoni C, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 2719/1 i 2720/1 KO Žabljak I, u opštini Žabljak. UP 229d, u Zoni C, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 2719/1 i 2720/1 KO Žabljak I, u opštini Žabljak. UP 229e, u Zoni C, sastoji se od dijela katastarske parcele br. 2719/4 KO Žabljak I, u opštini Žabljak. Koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela UP 229b, UP 229c, UP 229d i UP 229e u Zoni C <table><tr><td>325</td><td>6591336.81</td><td>4780012.70</td></tr><tr><td>326</td><td>6591312.01</td><td>4780050.65</td></tr><tr><td>327</td><td>6591297.54</td><td>4779990.25</td></tr><tr><td>328</td><td>6591270.06</td><td>4780030.88</td></tr><tr><td>329</td><td>6591299.77</td><td>4779986.95</td></tr><tr><td>330</td><td>6591261.47</td><td>4779964.49</td></tr><tr><td>331</td><td>6591227.68</td><td>4780010.47</td></tr><tr><td>332</td><td>6591184.63</td><td>4779989.29</td></tr><tr><td>333</td><td>6591195.74</td><td>4779971.88</td></tr><tr><td>334</td><td>6591223.17</td><td>4779942.02</td></tr><tr><td>335</td><td>6591169.78</td><td>4779956.61</td></tr><tr><td>336</td><td>6591163.11</td><td>4779963.14</td></tr><tr><td>337</td><td>6591154.01</td><td>4779974.23</td></tr></table> Članom 14 Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26) propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.	325	6591336.81	4780012.70	326	6591312.01	4780050.65	327	6591297.54	4779990.25	328	6591270.06	4780030.88	329	6591299.77	4779986.95	330	6591261.47	4779964.49	331	6591227.68	4780010.47	332	6591184.63	4779989.29	333	6591195.74	4779971.88	334	6591223.17	4779942.02	335	6591169.78	4779956.61	336	6591163.11	4779963.14	337	6591154.01	4779974.23
325	6591336.81	4780012.70																																						
326	6591312.01	4780050.65																																						
327	6591297.54	4779990.25																																						
328	6591270.06	4780030.88																																						
329	6591299.77	4779986.95																																						
330	6591261.47	4779964.49																																						
331	6591227.68	4780010.47																																						
332	6591184.63	4779989.29																																						
333	6591195.74	4779971.88																																						
334	6591223.17	4779942.02																																						
335	6591169.78	4779956.61																																						
336	6591163.11	4779963.14																																						
337	6591154.01	4779974.23																																						

7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama																																				
	PRAVILA GRADJENJA ZA OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE Objekti mješovite namjene su predviđeni za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Kao kompatibilni sadržaji pretežnoj namjeni dozvoljeni su: svi komercijalni, poslovni i stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sporti ostali objekti za društvene djelatnosti. Građevinska linija objekata mješovite namjenjene koji segrade 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 namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti. Procenat učešća zelenila je minimalno 20%. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode. Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija <table><tr><td>1058</td><td>6591161.79</td><td>4779972.52</td></tr><tr><td>1059</td><td>6591187.36</td><td>4779985.10</td></tr><tr><td>1060</td><td>6591230.41</td><td>4780006.28</td></tr><tr><td>1061</td><td>6591272.79</td><td>4780026.69</td></tr><tr><td>1062</td><td>6591314.74</td><td>4780046.46</td></tr><tr><td>1068</td><td>6591174.13</td><td>4779959.08</td></tr><tr><td>1069</td><td>6591167.46</td><td>4779965.61</td></tr><tr><td>1070</td><td>6591219.16</td><td>4779945.01</td></tr><tr><td>1071</td><td>6591257.46</td><td>4779967.47</td></tr><tr><td>1072</td><td>6591297.12</td><td>4779990.86</td></tr><tr><td>1073</td><td>6591294.96</td><td>4779994.06</td></tr><tr><td>1074</td><td>6591334.24</td><td>4780016.63</td></tr></table> Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m. 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.	1058	6591161.79	4779972.52	1059	6591187.36	4779985.10	1060	6591230.41	4780006.28	1061	6591272.79	4780026.69	1062	6591314.74	4780046.46	1068	6591174.13	4779959.08	1069	6591167.46	4779965.61	1070	6591219.16	4779945.01	1071	6591257.46	4779967.47	1072	6591297.12	4779990.86	1073	6591294.96	4779994.06	1074	6591334.24	4780016.63
1058	6591161.79	4779972.52																																			
1059	6591187.36	4779985.10																																			
1060	6591230.41	4780006.28																																			
1061	6591272.79	4780026.69																																			
1062	6591314.74	4780046.46																																			
1068	6591174.13	4779959.08																																			
1069	6591167.46	4779965.61																																			
1070	6591219.16	4779945.01																																			
1071	6591257.46	4779967.47																																			
1072	6591297.12	4779990.86																																			
1073	6591294.96	4779994.06																																			
1074	6591334.24	4780016.63																																			

	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, drvoređi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...). 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 jezgri, potreban broj parking mjesta može se obezbediti na javnim parking prostorima koji su planirani u njihovoj neposrednoj blizini. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 84/26); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18); •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Seizmička aktivnost Seizmička aktivnost sjevernog regiona Crne Gore (kome pripada područje opštine Žabljak) umjerenog je intenziteta (registrovani zemljotresi do 7°MCS skale), za razliku od seizmički izuzetno aktivnih zona u središnjem i Južnom regionu Crne Gore (primorski region, tj. područja Ulcinja, Bara, Budve i Boke Kotorske, odnosno Podgoričko-danilovgradski pojas u kojima su mogući maksimalni intenziteti zemljotresa do 9° MCS skale). Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7° i 8° MCS skale, što znači da je relativno stabilan i pogodan za gradnju skoro svih vrsta objekata (na području opštine zemljotresi sedmog stepena mogu se očekivati u zapadnom i jugozapadnom dijelu opštine – u

naseljima Pošćensko-komarskog kraja, dok se seizmički potresi osmog stepena mogu očekivati u ostalom dijelu opštine – područje Sinjajevine, Šaranaca i kanjonske doline rijeke Tare). Najbliža seizmogeno zona ovom području nalazi se u neposrednoj okolini Berana koja može generisati zemljotrese samaksimalnim intenzitetom do 8° MCS skale.

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

Klima

Žabljački kraj se nalazi u zoni planinskog kontinentalnog klimatskog pojasa. Naselje Žabljak neznatno osjeća primorski klimatski uticaj i uglavnom ima umjereno - kontinentalne klimatske odlike, modificirane reljefom koji *klimu planinske okoline Žabljaka čini kontinentalno-planinskom i subplaninskom.*

Na području opštine srednja godišnja temperatura vazduha ima zonalni raspored, tako da je moguće izdvojiti četiri termičke zone:

- dolina Tare sa prosječnom godišnjom temperaturom od oko 8-10 °C
- kanjon Tare sa prosječnom godišnjom temperaturom od oko 6-8 C°
- planinski dio područja sa prosječnom godišnjom temperaturom od oko 2-4 °C
- planinski vrhovi sa prosječnom godišnjom temperaturom od oko 0 °C

Područje Žabljaka spada u područja *velike oblačnosti*, posebno povećana u hladnom dijelu godine. Žabljačko područje prima godišnje prosječno do 2200mm padavina. Padavine su ravnomjerno raspoređene tokom godine, izraženije su zimi nego ljeti, dok su jul i avgust najsušniji mjeseci.

Raspored vazdušnih strujanja pored opšte cirkulacije modificiran je lokalnim uslovima.

Najučestaliji vjetrovi su iz južnog kvadranta (22,6 %,) i sjeverni, pogotovo na području Žabljaka (25,4%). Na Žabljačkom području su česti i zapadni i severozapadni vjetrovi (22,6%), a ostali duvaju znatno ređe.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za

	temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture. Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnovati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove. Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije. U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat. Mjere zaštite od požara U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem je obezbijedjena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i turističkog naselja potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je 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), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom. Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte. Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.
--	--

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	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, 84/24, 70/26) i Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“, broj 117/26), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2075/2 od 24.07.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelenilo poslovnih objekata Zelenilo poslovnih objekata treba da zadovolji prije svega estetsku, a zatim, ako površina pod zelenilom to dozvoljava i ostale funkcije. Zelenilo ovdje ima marketinšku ulogu, odnosno treba da privuče potencijalnog korisnika i ostavi dobar i ozbiljan prvi utisak. Kompoziciono rješenje ovih površina često je geometrijsko sa najdekorativnijim biljnim vrstama. Sve elemente kompozicije: zelenilo, staze, materijale, oblike, boje uskladiti sa arhitekturom objekta odnosno doprinijeti njegovoj atraktivnosti i prepoznatljivosti. Treba reći da se ovim planom kao i drugim planovima vlasnicima poslovnih prostora daju osnovne obavezujuće smjernice za uređenje okoline za koju su dužni.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Turistički kapaciteti i poslovni prostori Snaga koju treba obezbijediti za turističke kapacitete i poslovne prostore iznosi: $P_{vtkpp} = S * p_v * k_j = 24739 * 110 * 0,75 = 1088544 \text{ W}$, gdje je $k_j = 0,4$ (faktor jednovremenosti između pojedinih lokala poslovnih prostora i kod turističkih kapaciteta - usvojen iskustveno za ovu površinu). Javno osvjetljenje $P_{vjo} = 0,025 * P_{vu} = 0,025 (P_{vs} + P_{vtd} + P_{vms}) = 0,025 (441720 + 1088554) = 46893 \text{ (W)}$ Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Uslovi priključenja u skladu sa Planom i uslovima nadležnog organa.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Uslovi priključenja u skladu sa Planom i prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen d.o.o.“Komunalno i vodovod“ Žabljak, broj 04-332/26-4572/3 od 07.07.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Uslovi priključenja u skladu sa Planom i prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno—stambene poslove Opštine Žabljak, broj 04-332/26-4572/4 od 07.07.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14)

	-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronicki-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.																																							
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).																																							
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /																																							
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table><tr><td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP229b</td><td>UP229c</td><td>UP229d</td><td>UP229e</td></tr><tr><td>Površina urbanističke parcele (m2)</td><td>707</td><td>2759</td><td>2494</td><td>2147</td></tr><tr><td>Površina pod objektom (m2)</td><td>424</td><td>1655</td><td>1496</td><td>1288</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,60</td><td>0,60</td><td>0,60</td><td>0,60</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>1,8</td><td>1,8</td><td>1,8</td><td>1,8</td></tr><tr><td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP) m2</td><td>1273</td><td>4966</td><td>4489</td><td>3865</td></tr><tr><td>Maksimalna spratnost objekata</td><td>P+2+Pk</td><td>P+2+Pk</td><td>P+2+Pk</td><td>P+2+Pk</td></tr></table>					Oznaka urbanističke parcele	UP229b	UP229c	UP229d	UP229e	Površina urbanističke parcele (m2)	707	2759	2494	2147	Površina pod objektom (m2)	424	1655	1496	1288	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60	0,60	0,60	0,60	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,8	1,8	1,8	1,8	Bruto građevinska površina objekata (max BGP) m2	1273	4966	4489	3865	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk
Oznaka urbanističke parcele	UP229b	UP229c	UP229d	UP229e																																				
Površina urbanističke parcele (m2)	707	2759	2494	2147																																				
Površina pod objektom (m2)	424	1655	1496	1288																																				
Maksimalni indeks zauzetosti	0,60	0,60	0,60	0,60																																				
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,8	1,8	1,8	1,8																																				
Bruto građevinska površina objekata (max BGP) m2	1273	4966	4489	3865																																				
Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk																																				

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Kapaciteti parking mjesta

Namjena	Broj PM
Poslovanje	1 PM na 60m ² prodajnog prostora
Trgovina	1 PM na 30m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 20m ²
Hoteli	1 PM na 100m ² površine

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

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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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 $0,15 \text{ W/(m}^2 \text{ K)}$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.

- prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W/(m}^2 \text{ K)}$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.

- postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat. Sekundarni faktori:

- svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).

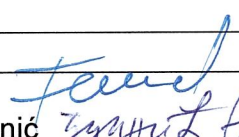
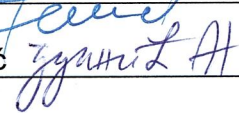
- pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.

- zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja. Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u obuhvatu 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.

	• 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 Obnovljivi izvori energije u zgradama. – Obnovljivi izvori su oni izvori koji su sačuvani u prirodi i obnavljaju se u celosti ili delimično. Posebno se ističu: energija vodotokova, vjetra, Sunčeva energija, biogoriva, biomasa, bioplin, geotermalna energija. Najčešće korišćeni obnovljivi izvori energije u zgradama su biomasa, Sunce i vetar. Biomasi je moguće pretvoriti u razne oblike korisne energije: toplotu, električnu energiju i tečna goriva za upotrebu u prevozu. Sunčeva energija je neiscrpan izvor energije koji u zgradama možemo koristiti na tri načina: pasivno-za grejanje i osvetljenje prostora, aktivno-sistem sa sunčanim kolektorima rezervoarom tople vode i fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Proizvodnja električne energije iz vetra i Sunca preporučuje se u uslovima gde ne postoji mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu. Za domaćinstva su vrlo interesantne male vetroturbine snage do nekoliko desetina kW. One se mogu koristiti kao dodatni ili primarni izvor energije u udaljenim područjima. Sistemi grijanja, ventilacije i klimatizacije. – Energetska potrošnja namjenjena za grijanje, ventilaciju i kondicioniranje vazduha predstavlja najznačajniji dio energetske potrošnje u zgradama. Konceptcija cjelovitog i integralno energetski efikasnog građenja podrazumijeva istovremeno razmatranje svih aspekata građevine, od arhitekture, pročelja i funkcije, preko konstrukcije, protivpožarne zaštite, akustike, pa do potrošnje energije i ekološkog kvaliteta zgrade. Osnovne metode projektovanja energetski efikasne zgrade uključuju tri bitna elementa: (1) smanjenje potreba za energijom (energetske uštede), (2) maksimiziranje korišćenja obnovljivih izvora energije i (3) korišćenje fosilnih goriva na optimalan način u pogledu zaštite prirodne sredine. Smanjenje energetskih potreba je zadatak za projektante da: optimizuju zgradu u pogledu forme i položaja, da primene poboljšane mjere toplotne zaštite i energetski efikasnu rasvetu i opremu, da u pogledu GVK sistema primene efikasnu rekuperaciju toplote otpadnog zraka iz sistema ventilacije, da osiguraju male padove pritiska i smanjenje gubitaka toplote u razvodu i smanjenje potrošnje svih podsistema i druge primjenjive mjere. U pogledu korišćenja obnovljivih izvora energije, projektom se mora omogućiti optimalno pasivno korišćenje sunčeve energije, dnevno osvetljenje, prirodna ventilacija, noćno hlađenje i korišćenje toplote tla. Uz to je potrebno razmotriti optimalno korišćenje solarnih kolektora, geotermalne energije, biomase i sličnih izvora.	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić  

23.		 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević
24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2075/2 od 24.07.2026. godine.	



Legenda

	Detalji
	Asfalt
	Betonske površine
	Ivičnjak
	Makadamske površine
	Elektrovodovi
	Granica po katastru
	Urbanistička parcela
	Objekti po katastru
	Objekti
	Stepenice
	Žičana ograda
	Betonska ograda
	Metalna ograda
	Betonski zid
	Kameni zid
	Stijene
	Šaht za stuju
	PTT šaht
	PTT ormarić
	Vodovodni veliki saht
	Vodovodni mali saht
	Vodovodni priključak sa ogrlicom
	Hidrant
	Česma
	Bunar
	Slivnik
	Okno - šaht
	Fekalna šaht
	Listopadno drvo
	Četinarsko drvo
	Rasveta
	Betonski stub za struju
	Poligona tačka
	Saobraćajni znaci

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela

br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:

351/16-01-1408, od 27.07.2016. g.

Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:

"Skupštini Ist. CG-opštinski propisi" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o, Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
Planer faze:	Natasa Tomović, dipl. ing.geo. - lic. br. 05-978/2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Topografsko katastarski plan	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	1



Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica zone
- Granica katastarske parcele
- 2720/1 Broj katastarske parcele

Stanje fizičkih struktura Katastarska evidencija

- Stambeni objekti
- Javni objekti
- Privredni objekti
- Ostali objekti

Ažurirani objekti

- Stambeni i poslovni objekti
- Privredni objekti
- Ostali objekti

Stanje namjene 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 grablja
- Površine za vjerske objekte
- Površine eksploatacijskih polja
- Površine za potrebe odbrane područja
- Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi

Izmjene i dopune 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

Odlukom o pristupnoj izradi izmjena i dopuna Plana:

351/16-01-11169, od 27.07.2016.g.

Odlukom o izboru osnivača izdane su: Izradi Izmjena i dopuna Plana "Stanje fizičkih struktura i namjene površina" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Stanje fizičkih struktura i namjene površina	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 5000	2018.	4



KULTURNA DOBRA

- GRANICA NEPOKRETNOSTI 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 stanoj školi
 3. Spomenik palim borcima
 Civilna arhitektura:
 4. Hotel "Žabljak"
 5. Hotel "Planinka"
 6. Poslovni objekat u centru grada



LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 GRANICA URBANISTIČKE ZONE
 OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

PLAN NAMJENE POVRŠINA

- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
 POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
 POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJIH GUSTINA
 POVRŠINE ZA MJESOVITE 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
 POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
 POVRŠINE ZA ŠUME
 POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ
 POVRŠINE ZA OBJEKTE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
 POVRŠINE ZA OBJEKTE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

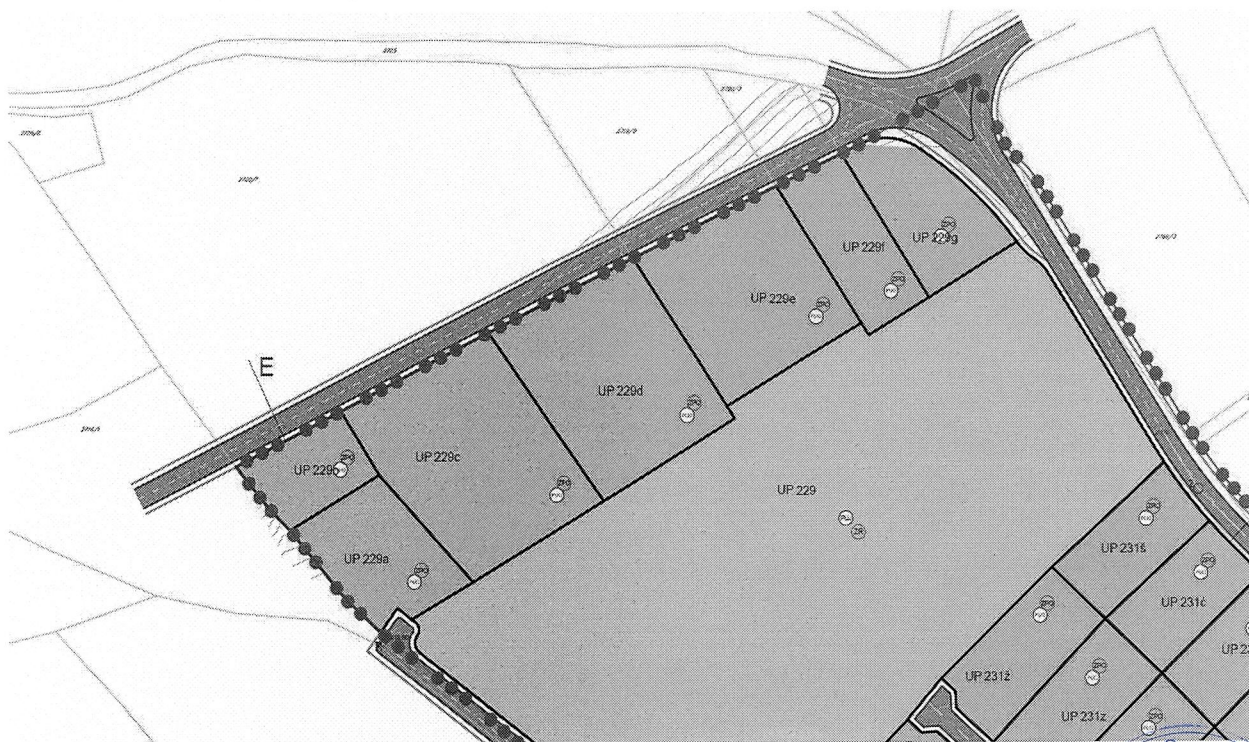
I.k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzet djelova katastarskih parcela
br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:
Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:

351/1641-1408, od 27.07.2016. g.
"Službeni list CG-opširski prečišć" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan namjene površina	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	5

Activata



LEGENDA

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

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

- PUJ ZELENILLO JAVNE NAMJENE
 ZUS ZELENILLO UZ SAOBRAĆAONICE
 P PARK
 PS PARK ŠUMA
 TRG TRG
 * * * DRVOREDI
- PUO ZELENILLO OGRANIČENE NAMJENE
 ZO ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
 ZPO ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA
 ZK ZELENILLO KAMPOVA
 ZTH ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTEL)
 SRP SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
 ZOP ZELENILLO OBJEKATA PROSVETE
 ZOZ ZELENILLO OBJEKATA ZDRAVSTVA
 ZSO ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
 ZA ZELENILLO OBJEKATA ADMINISTRACIJE
- PUS ZELENILLO SPECIJALNE NAMJENE
 ZIK ZELENILLO INFRASTRUKTURE
 ZP ZAŠTITNI POJASEVI
 GR GROBLJE
- PU POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

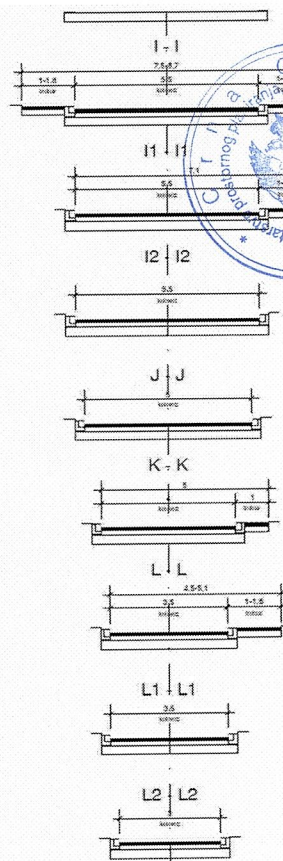
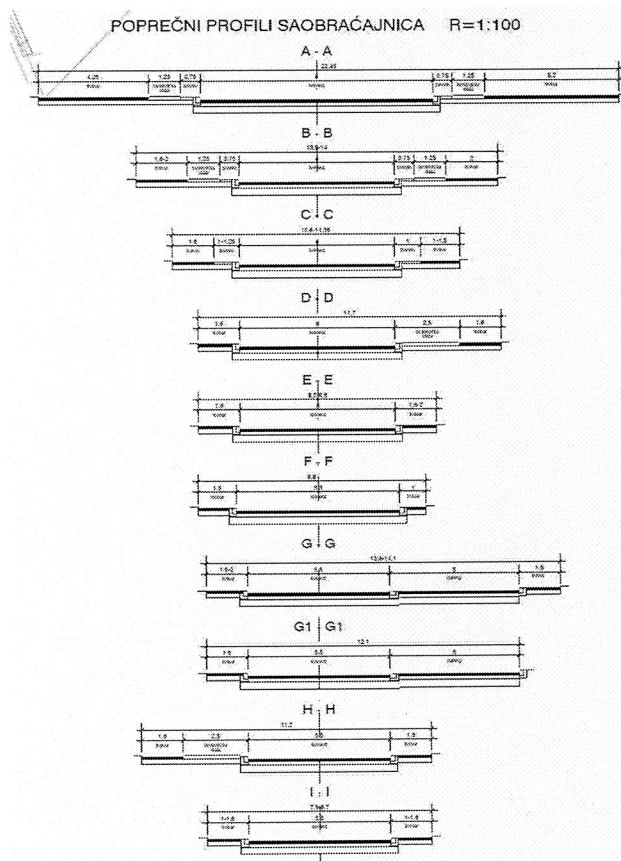
i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela
 br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:
 Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:

351/16-01-1409, od 27.07.2016. g.
 "Službeni list CG-opštinski propisi" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc,	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan pejzažne arhitekture	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	6

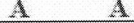
Act
Go t



LEGENDA

-  GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRAĐEVINSKA LINIJA PLANIRANIH OBJEKATA

STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

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

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:
Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:

351/16-01-1409, od 27.07.2016. g.
"Službeni list CG-opštinski propisi" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan saobraćajne infrastrukture	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	7

Activate Windows



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 REVIZIJSKO OKNO
 □ PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO
 ——— SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- KANALIZACIONI VOD
 - - - - - PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
 ■ POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO
 □ PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO
 ——— SMJER ODVOĐENJA

SAOBRAĆAJ

- IVIČNJAK
 ■ OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
 ■ OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
 ■ KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
 ■ PJEŠAČKE POVRŠINE
 ■ JAVNI PARKING I GARAŽA

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev dijelova katastarskih parcela
 br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana;
 Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana;

351/16-01-1409, od 27.07.2016. g.
 "Službeni list CG-općinski propisi" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv 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

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

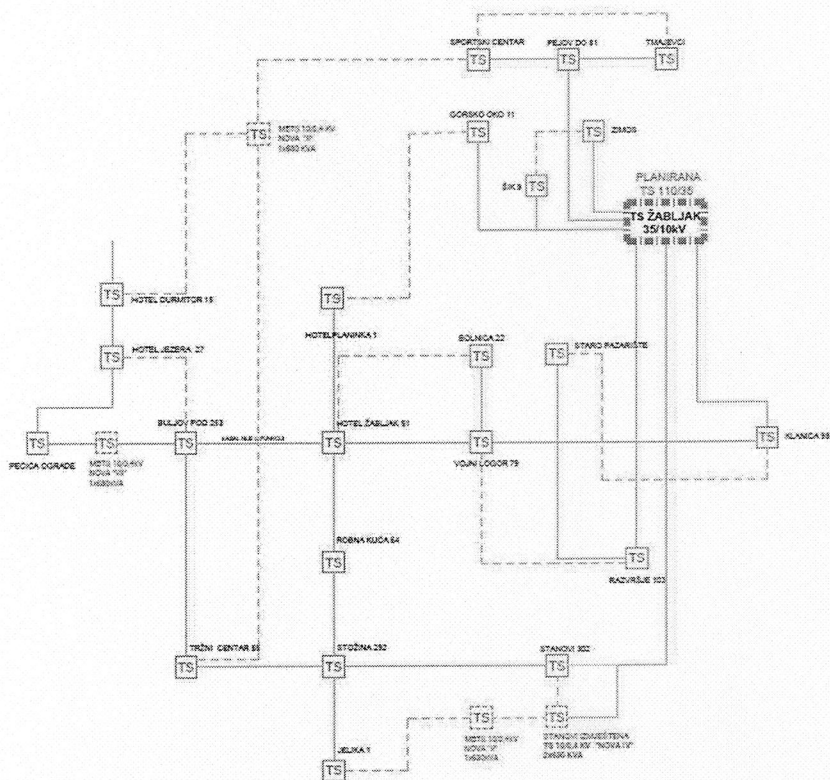
- ELEKTROVOD 35kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 35kV
- ELEKTROVOD 20kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 20kV
- ELEKTROVOD 10kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10kV
- ELEKTROVOD 0.4kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 0.4kV
- TS TRAFOSTANICA
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

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



JEDNOPOLNA ŠEMA



LEGENDA



Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela
br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o prispjehu izrade izmjena i dopuna Plana: 351/16-01-1-509, od 27.07.2016. g.
Odluka o donošenju izmjena i dopuna Plana: "Službeni list CG opštinski propisi" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan elektroenergetske infrastrukture	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	9 Activate Go to Setting



LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK NADZEMNI VOD
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

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

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak i izuzev dijelova katastarskih parcela
br.3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967, 3969/2 KO Žabljak i

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:
Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o, Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan elektronske komunikacione infrastrukture	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	10

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.



LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA URBANISTIČKIH PARCELA



MAJAART&TO

POSREDOVANJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KATASTARSKI I PLANIRANJE - PODGORICA



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



Agencija za projektovanje i planiranje - NIS

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev dijelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:
Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:

351/16-01-1408, od 27.07.2016. g.
"Službeni list Opštinske propisi" broj 50/16

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan parcelacije	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	11





LEGENDA

- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 01 GL1 02 GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- P+1 SPRATNOST OBJEKTA
- POSTOJEĆI KONTEJNER
- STAZA ZA NORDIJSKO SKIJANJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

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

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"

i.k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev dijelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Plana:
Odluka o donošenju izmjena i dopuna Plana:

361/16-01-1409, od 27.07.2016. g.
"Službeni list CG-opštinski propisi" broj 02/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLIJAK	
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN	
naziv grafičkog priloga:	Plan nivelacije i regulacije	
razmjera:	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
R = 1 : 1000	2018.	12



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Žabljak

Adresa: Trg durmitorskih ratnika bb,
84220 Žabljak, Crna Gora
tel: +382 52 361 562
fax: +382 52 361 562
www.nekretnine.co.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Br: 114-41-567/2026

Primljeno: 27. 07. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04	332	26-4572	2	

21.07.2026.g.

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

PODGORICA

PREDMET: Dostava podataka

Veza: Vaš zahtjev br. 04-332/26-4572/5

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu broj gornji, u prilogu ovog akta, dostavljamo Vam tražene podatke, koji se se odnose na kat.parcelu br.2719/1,2720/1,2719/4,2720/2 KO Zabljak I.

S poštovanjem,

**NAČELNIK
Gordana Stevović**

DOSTAVITI:

**1 x Naslovu,
1 x a/a.**

PRILOG:

- List nepokretnosti br. 1122,1323 KO Zabljak I,
- Kopija plana





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ZABLJAK

Broj: 114-919-2855/2026

Datum: 21.07.2026

KO: ŽABLJAK I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1122 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2719	1		11 14	08/06/2022	PONORI	Livada 6. klase KUPOVINA		5027	10.05
2720	1		11 14	08/06/2022	PONORI	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		13175	15.81
								18202	25.86

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003355233		ŽABLIJAK ECO ESTATE JOVANA TOMAŠEVIĆA 15 Podgorica 0	Svojina	1/1
0				

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

Stevović Gordana dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ZABLJAK

Broj: 114-919-2856/2026

Datum: 21.07.2026

KO: ŽABLJAK I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINIST PROST PLANIR URBANIY I DRZAVNE IMOVINE, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1323 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2719	4		11 14	08/06/2022	PONORI	Livada 4. klase KUPOVINA		2383	11.20
2720	2		11 14	08/06/2022	PONORI	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		2116	2.54
								4499	13.74

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003355233	ŽABLIJAK ECO ESTATE JOVANA TOMAŠEVIĆA 15 Podgorica 0	Svojina	1/1
0			

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

2 Stevović Gordana dipl.pravnica

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: ŽABLJAK

Broj: 567

Datum: 21.07.2026.



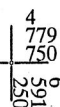
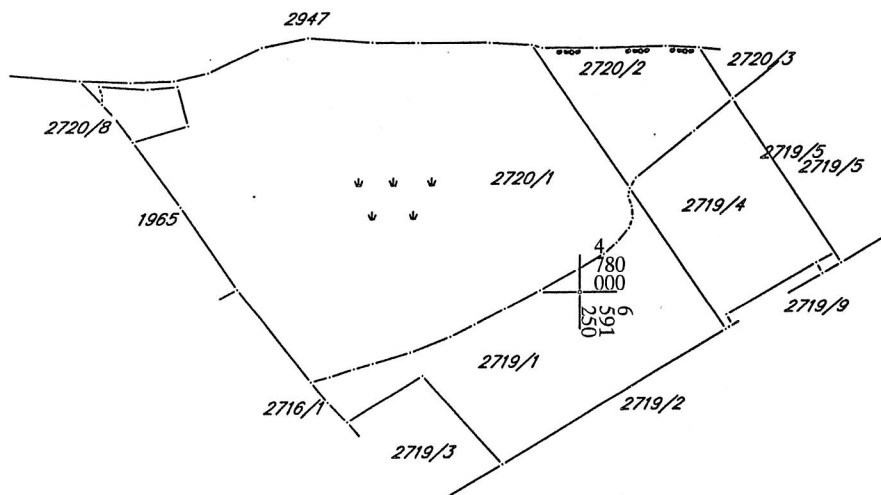
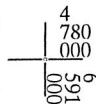
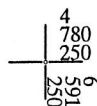
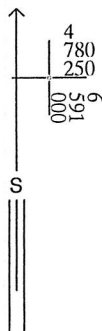
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 11

Parcele: 2719/1, 2720/1, 2719/4, 2720/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:



Broj: 03-D-2075/2

Urbanizma i državne imovine				
Primljeno: 29.07.2026				
Org. od	Org. na ime	Radni broj	Broj	Vrijednost
04-332/26-4572/1				

Podgorica, 24.07.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2075/1 od 10.07.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4572/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 2719/1, 2720/1, 2719/4 i 2720/2 KO Žabljak I, Opština Žabljak, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta ŽABLJAK ECO ESTATE d.o.o. iz Podgorice, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14, 37/18 i 85/26), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je Listom II navedene Uredbe, pod rednim brojem 12, tačka (b), predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji. Radi primjene navedene Uredbe potrebno je definisati sve planirane sadržaje i ukupnu korisnu površinu planiranog objekta.

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

Za direktora

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me