

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora OPŠTINA PLUŽINE Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Broj: 019-332/25-05-UPi-519/1 Plužine, 30.10.2025. godine	
2	Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti, na osnovu člana 143 stav 3. Zakona o uređenju prostora ("Sl. List CG" br. 19/25) a u vezi sa Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), rešavajući po zahtjevu „Bemax” doo iz Podgorice, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	Za postavljanje dvije privremene betonske baze kapaciteta po 60m ³ /h sa boksovima za smještaj frakcija za spravljanje betona, na katastarskim parcelama broj 1120/3, 1118/2, 1119/2 upisane u LN 74 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nema planova sa detaljnom razradom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	„Bemax” doo Podgorica
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine obratio se „Bemax” doo iz Podgorice, zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za postavljanje dvije privremene betonske baze kapaciteta po 60m ³ /h sa pratećim sadržajima (boksovima za smještaj frakcija za spravljanje betona), na katastarskim parcelama broj 1120/3, 1118/2, 1119/2 upisane u LN 74 KO Goransko, koje će služiti za potrebe izgradnje kružne saobraćajnice - faza II u naselju Plužine.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Prema Prostorno urbanističkom planu Plužina, namjena prostora napredmetnim katastarskim parcelama je "Građevinsko zemljište". Na katastarskim parcelama broj 1120/3, 1118/2, 1119/2 upisanim u LN 74 KO Goransko predvidjeti postavljanje dvije privremene betonske baze kapaciteta po 60m³/h sa pratećim sadržajima (boksovima za smještaj frakcija za spravljanje betona), za potrebe izgradnje kružne saobraćajnice - faza II u naselju Plužine u skladu sa DUP-om Centar. Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine predviđeno je sledeće:	

„Pravila urbanističke regulacije i parcelacije za komercijalne i privredne djelatnosti
Komercijalni objekti su objekti pretežno namijenjeni za komercijalne djelatnosti: trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, poslovne, finansijske usluge i drugi poslovni prostori.

Komercijalne djelatnosti mogu biti organizovane kao:

- pojedinačni sadržaji u tkivu; i
- komercijalni i poslovni kompleksi u privrednim zonama.

Privredni objekti su namijenjeni za raznovrsne privredne djelatnosti: industrijska i zanatska proizvodnja, objekti saobraćajne privrede, skladišta, prodajni objekti, i dr.

Privredne djelatnosti mogu biti organizovane kao:

- pojedinačni sadržaji u tkivu;
- proizvodni kompleksi u privrednim zonama; i
- privredne zone posebne namjene.

Pored opštih pravila regulacije i parcelacije koji važe za sve objekte u građevinskom zemljištu, data su i posebna pravila za komercijalne i privredne objekte:

- pojedinačni komercijalni i privredni sadržaji u tkivu; i
- komercijalno - poslovni i proizvodni kompleksi u privrednim zonama.”

“Smjernice za razvoj centara i grupisanje naselja - Zajednica naselja Plužine, u kome se pored opštinskog centra nalaze i populaciono veća naselja privrednog karaktera (Goransko i Mratinje), kao i primarna seoska naselja u potpunosti gravitaciono orijentisana na opštinski centar.

Plužine će se razvijati kao opštinski centar sa višim kvalitetom urbanih funkcija opštinskog značaja. Pored daljeg osnaživanja tercijarnih djelatnosti u sektoru turizma, jačanje funkcije Plužina kao centra uslužnih djelatnosti, zdravstva, obrazovanja, kulturnih, bankarskih i informatičkih djelatnosti.

Apsolutni prioritet u narednom planskom periodu imaće uređenje obale Pivskog jezera u turističko-rekreativne svrhe i izgradnja nove urbane zone Plužina.

Privredno-ekonomski razvoj Plužina i povećanje BDP-a po glavi stanovnika najviše će biti zavistan od ostvarenih prihoda turističkih aktivnosti, uz zabranu lociranja novih industrijskih i prerađivačkih kapaciteta koji bi prouzrokovali degradaciju životne sredine.

Formiranje novih privrednih pogona i servisno-komunalnih zona poželjno je locirati u području naselja Goransko, koje će i u narednom periodu predstavljati jedan od privrednih centara područja, zajedno sa Mratinjem, kao centrom proizvodnje električne energije. Na nižem i bonitetnom kvalitetnijem zemljištu oko Plužina i Mratinja podržava se razvoj poljoprivredne proizvodnje, kao i razvoj ribarstva (Pivsko jezero). S obzirom na adekvatnu saobraćajnu povezanost ovih naselja sa opštinskim centrom, za njihovo dalje egzistiranje neophodno je održavanje i unapređenje objekata javno-socijalne i komunalne infrastrukture”.

7,2

Pravila parcelacije

Komercijalno-poslovni, proizvodni i kompleksi posebne namjene u privrednim zonama Namjena objekata

Komercijalno-poslovni kompleksi su kompleksi različite veličine sa dominantnom komercijalnom namjenom. Oni mogu biti u okviru ostalih kompatibilnih namjena ali najčešće su to komercijalni i poslovni objekti u sklopu privrednih zona, duž primarnih saobraćajnica: veletržnice, skladišta, distributivni centri, itd.

Proizvodni kompleksi su veći proizvodni pogoni, obično međusobno tehnološki povezani ili lokacije namijenjene raznovrsnim privrednim aktivnostima: građevinski pogoni, skladišta, robno-transportni centri i dr.

Kompleksi u privrednim zonama uglavnom su organizovani kao višefunkcionalni mješoviti proizvodno-komercijalni kompleksi u koje spadaju i kompleksi posebne namjene. Dozvoljene su sve grupe djelatnosti osim onih koje ugrožavaju ljude i životnu sredinu (zemljište, vazduh i vodu).

Urbanistički pokazatelji

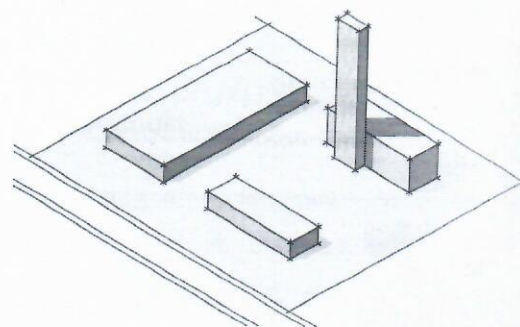
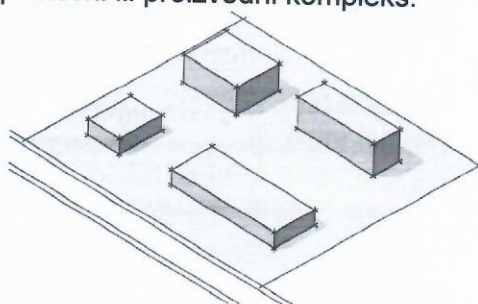
Za komercijalno-poslovne i proizvodne komplekse u obuhvatu Plana definisani su maksimalni

urbanistički pokazatelji:

Vrsta kompleksa	maks. indeks izgrađenosti	maks.stepen zauzetosti	maks. spratnost	min.% zelenih površina	br. parking mjesta na 100m ²
komercijalno-poslovni kompleksi	2,2	60%	P+3	30%	2
proizvodni kompleksi	-	60%	do 16m (osim tehnol.objekata)	30%	1

Tipologija objekata

Objekti su najčešće slobodnostojeći, grupisani na različite načine u jedinstveni komercijalno-poslovni ili proizvodni kompleks.



KOMERCIJALNO-POSLOVNI I PROIZVODNI KOMPLEKSI

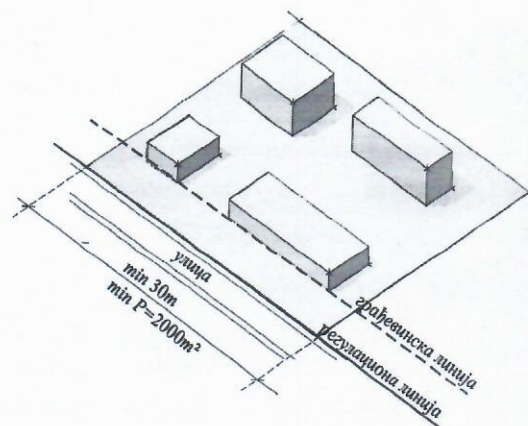
Pravila parcelacije

Dozvoljena je izgradnja većeg broja objekata na jedinstvenoj parceli kompleksa.

Za komercijalne, poslovne i privredne komplekse definisana je minimalna veličina parcele (kompleksa) i širina fronta prema ulici:

- minimalna veličina parcele = 2000m²
- minimalna širina parcele = 30,00m

Ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na saobraćajnicu, može imati kolski prilaz sa druge parcele (sukorisnički) koji je minimalne širine 3,50m.



KOMERCIJALNO-POSLOVNI I PROIZVODNI KOMPLEKSI –VELIČINA PARCELE

Visinska regulacija

Maksimalna spratnost komercijalno-poslovnih objekata u kompleksu je P+3.

Maksimalna visina privrednih objekata je 16m. Ovo ograničenje se ne odnosi na tehnološke i posebne objekte kompleksa (čija se površina ne uračunava u korisnu BRGP: dimnjaci, tornjevi

Pravila za slobodne i zelene površine na parceli

Minimalni procenat ozelenjenih površina u kompleksu je 30%.

U okviru kompleksa predvidjeti podizanje pojaseva zaštitnog zelenila (kompaktni zasadi listopadne i četinarske vegetacije).

Minimalne širine pojasa zaštitnog zelenila za proizvodne komplekse su:

- 2.00 m od bočnih i zadnje granice parcele; i

- 6.00 m prema saobraćajnici.

Sva neophodna zaštitna odstojanja – od susjeda, pojasevi sanitarne zaštite i dr. moraju se ostvariti unutar same parcele.

U okviru kompleksa nije dozvoljeno planiranje i uređenje površina za otvorene deponije već je neophodno predvidjeti posebne prostore za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada.

Skladištenje materijala i robe na otvorenom dijelu parcele ne smije biti organizovano u dijelu parcele prema javnoj površini (ulici), već mora biti vizuelno zaklonjeno objektima ili zelenilom.

U zavisnosti od tehnološkog procesa u okviru kompleksa potrebno je planirati pretovarno-manipulativne površine i parking površine za teretna vozila.

Pravila za posebne objekte u kompleksima

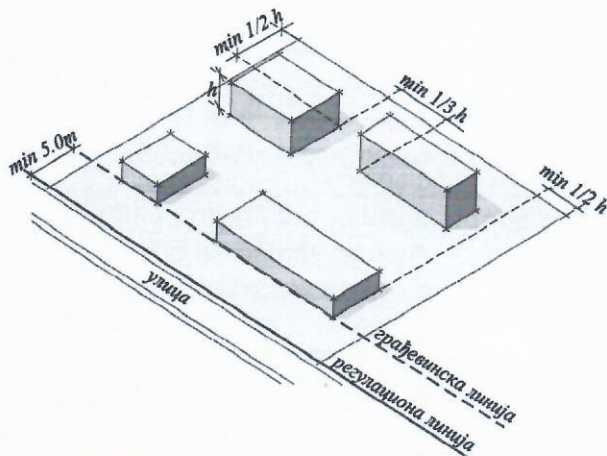
Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata koji se ne uračunavaju u korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni - fabrički dimnjaci, vetrenjače, vodovodni tornjevi, reklamni stubovi i dr. Posebni objekti moraju biti pozicionirani na parceli (kompleksu) u okviru građevinskih linija.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Položaj objekta na parceli

Kompleksi u privrednim zonama treba da budu tako organizovani, da su komercijalni objekti, administrativna ili upravna zgrada ili sadržaji kojima pristupaju posjetioči (izložbeni saloni, prodajni prostori i sl.), pozicionirani prema javnoj površini (ulici), a proizvodni objekti (proizvodne hale, magacini, skladišta i sl.) u zaleđu parcele.



KOMERCIJALNO-POSLOVNI I PROIZVODNI
KOMPLEKSI – POZICIONIRANJE OBJEKATA

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte kompleksa je 5m od regulacije saobraćajnice (u prostoru između regulacione i građevinske linije može se postaviti samo portirnica - informacioni i kontrolni punkt kompleksa).

Minimalno rastojanje od bočnih i zadnje granice parcele je $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta, a ne manje od 5m, uz obavezu sadnje najmanje jednog drvoreda.

Međusobno rastojanje između objekata je minimalno $\frac{1}{3}$ visine višeg objekta, ali ne manje od 4m.

8

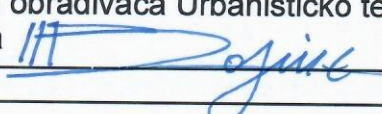
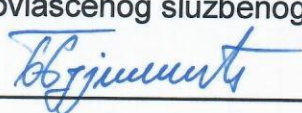
PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara u skladu sa propisima za odgovarajuću vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.6/93).

U skladu sa članom 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa

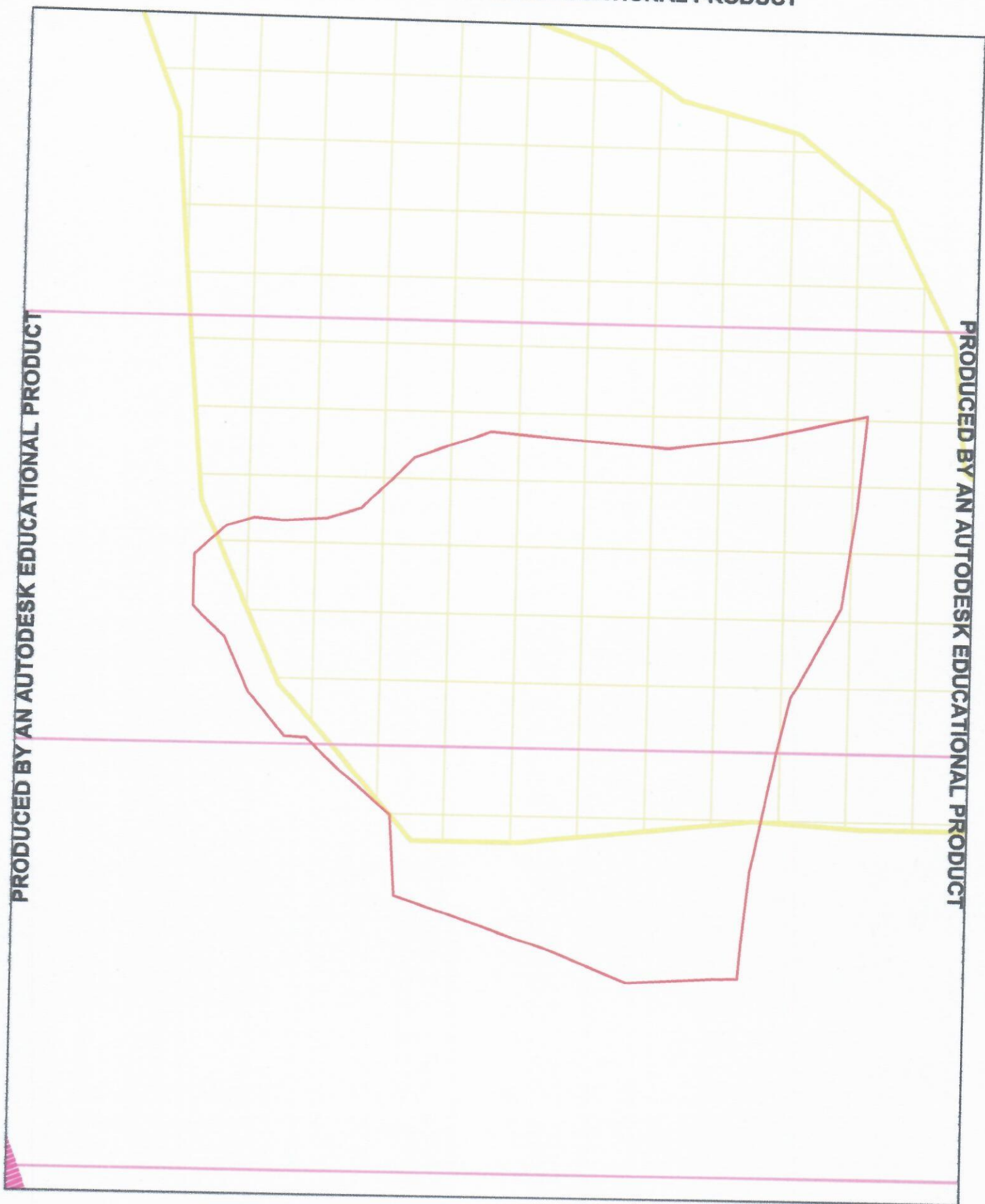
	tehnološkim projektnim zadatkom. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne treba da se sprovedu mjere iz važećih zakonskih propisa: - Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br.52/16, 73/19, 84/24); - Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07 »Sl. list CG«, br.47/13, 53/14, 37/18); - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br.75/18, 84/24); - Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br. 80/2005 i "Sl. list CG", br. 40/11, /59/11, 52/24) Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati naročito uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu. Organu lokalne uprave nadležnom za poslove zaštite životne sredine podnijeti zahtjev za procjenu uticaja na životnu sredinu.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE /
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, prema članu 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, br. 49/10, 44/17, 18/19) sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM /
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
	Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("SL list SRJ", broj 28/95); Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("SL list SRJ", broj 11/96); Zakona o izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 19/25); kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekta. Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG)
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Vodovodne i kanizacione instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima. Obezbijediti sakupljanje i tretman otpadnih voda u skladu sa propisima i normativima za navedenu vrstu objekta.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema postojećem stanju katastarskim parcelama broj 1120/3, 1118/2, 1119/2 upisanim u LN 74 KO Goransko pristupa se sa lokalnog puta, upisanog kao katastarska parcela 1946 KO Goransko.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije: http:// www.ekip.me/regulativa/; Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture: http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba. Proračune raditi na VIII (osmi) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	/
	Površina urbanističke parcele	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	/
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje	/
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA	Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti
	Viši savjetnik III Vojin Šumić, spec. App.građ	Potpis obrađivača Urbanističko tehničkih uslova 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
	Načelnik Bojan Bujišić, dipl.inž.građ.	Potpis ovlašćenog službenog lica 
24	M.P.	
25	PRILOZI	
	- Grafički prilog iz planskog dokumenta - Kopija katastarskog plana	

IZVOD IZ PUP-a PLUŽINE

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

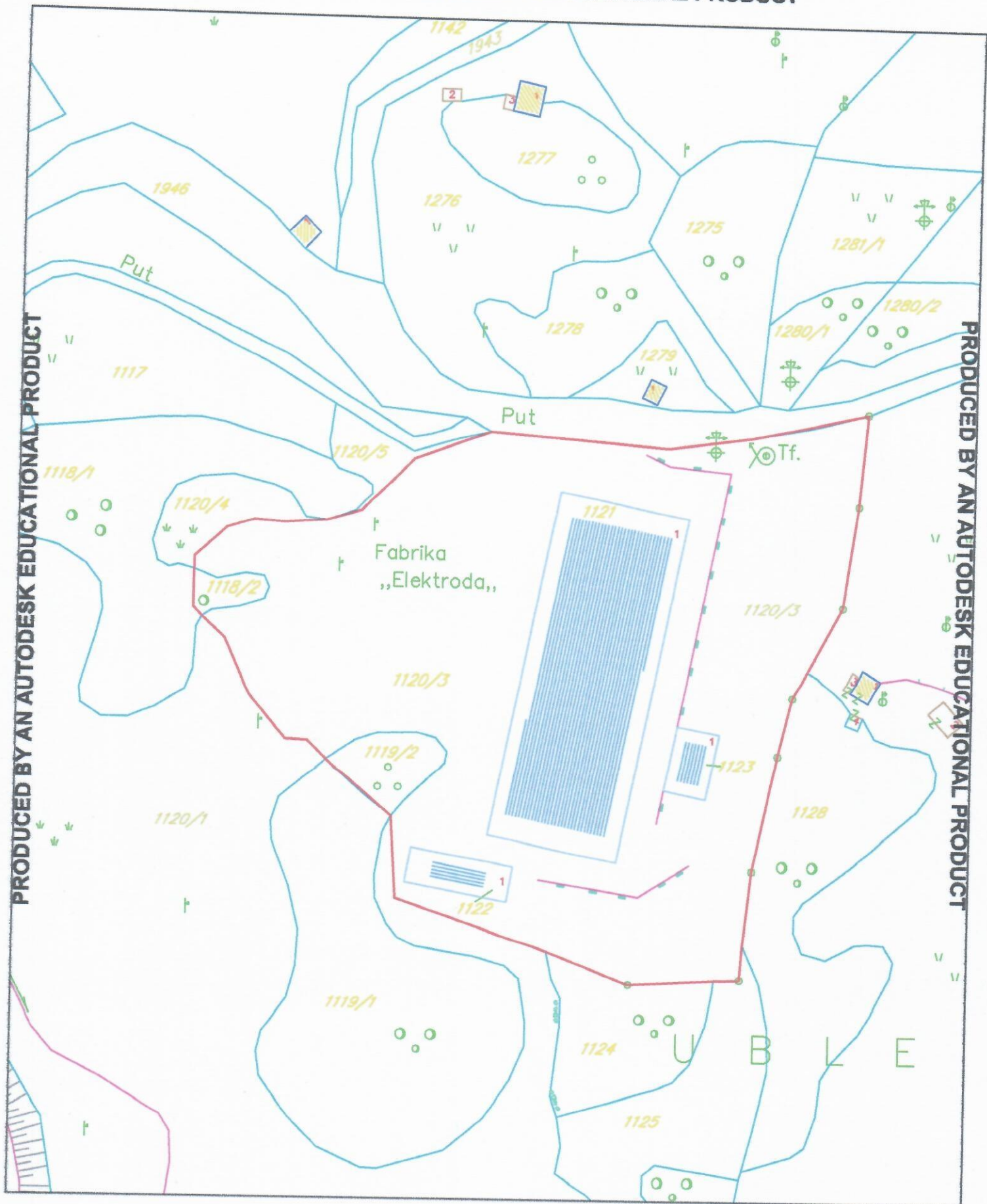


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

NAMJENA POVRŠINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

KATASTARSKI PLAN, PARCELACIJA

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

LEGENDA

GRANICE

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  GRANICA ZONE ZAŠTITE NP "DURMITOR"
-  GRANICA ZONE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

-  GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
-  ZEMLJIŠTE PLANIRANO ZA IZGRADNJU
-  ZONA SKIJALIŠTA
-  INDUSTRIJA I PROIZVODNJA
-  PRISTAN
-  ZONA VIKEND IZGRADNJE
-  ZONA TURIZMA
-  ZONA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA
-  TRANSFER STANICA KOMUNALNOG OTPADA

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

-  POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

VODNO ZEMLJIŠTE

-  JEZERO
-  RIJEKA
-  IZVORIŠTA VODOSNABDJEVANJA

ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

-  ZAŠTITNE ŠUME
-  PRIVREDNE ŠUME
-  NP DURMITOR

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  PLANIRANA REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  MOST
-  GRANIČNI PUTNI PRIJELAZ