
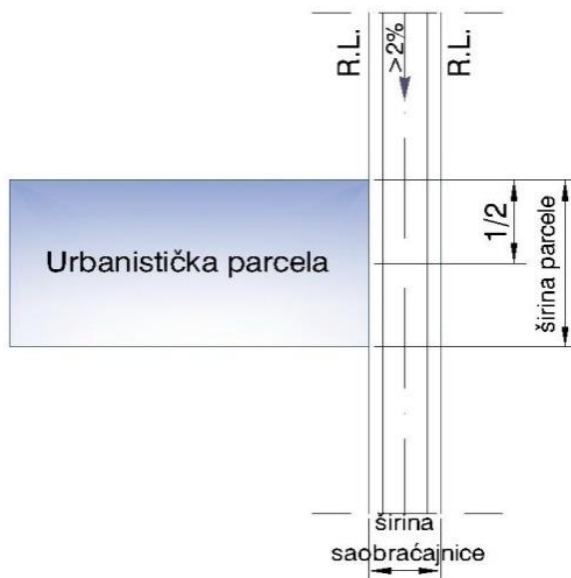


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	<p>CRNA GORA OPŠTINA ŽABLJAK Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Broj:352/19-04-243 Žabljak:26.09.2019</p>	
1	Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG “ br.87/18) i podnijetog zahtjeva BURZANOVIĆ IVANA iz Podgorice, izdaje:	
2	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
3	<p>za građenje objekta na UP 195, koju čini karastarska parcela br.2796/9 KO Žabljak I, Zona D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“- izmjene i dopuna (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 07/14), opština Žabljak.</p>	
4	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	BURZANOVIĆ IVAN
5	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Prema grafičkom prilogu broj 03b „Postojeća namjena površina“, predmetna lokacija je neizgrađena.</p> <p style="text-align: center;">ZONA D</p> <p>Ova zona se prostire uz ulicu Narodnih heroja, u dužini od oko 1km, sa njene sjeverne strane. Zona D je pored prisustva Hotela „Planinka“, stambenih i privrednih objekata, delimično obrasla šumom a djelimično prekrivena zelenim travnatim površinama. Planirane su površine za turizam (hotel „Planinka“), stanovanje u zapadnom dijelu zone i površine za industriju i proizvodnju u istočnom dijelu. Središnji dio zone je obrasao četinarskom šumom i većeg je nagiba pa je ovim planskim dokumentom zadržana postojeća namjena.</p> <p>Predviđeno je proširenje površine za turističku namjenu, u okviru hotela „Planinka“. Za ovu lokaciju trenutno je u izradi Detaljni urbanistički plan "Kompleks Planinka" ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 4/08), pa iz tog razloga ovaj prostor neće biti detaljno razrađivan u okviru ovog planskog dokumenta.</p> <p>Ovaj dio zone sa turističkom i stambenom namjenom odvojen je tampon slojem šume od istočnog dijela koji namjenjen servisima.</p>	

6	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	<p>Prema grafičkom prilogu broj 04b „Plan namjena površina“, predmetna urbanistička parcela je površine za nješovite namjene (MN).</p> <p style="text-align: center;">PRAVILA GRADJENJA ZA OBJEKTE SA MJEŠOVITOM NAMJENOM</p> <p>Objekti mješovite namjene su predviđeni za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.</p> <p>Kao kompatibilni sadržaji pretežnoj namjenidozvoljeni su: svi komercijalni, poslovni i stambeniobjekti, prodavnice, ugostiteljski objektii 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.</p> <p>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.</p> <p>Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti.</p> <p>Procenat učešća zelenila je minimalno 20%.</p> <p>Urbanističko tehnički uslovi za svaku parcelu posebno dati su tabelarnou poglavlju „Pregled urbanističkih parametara“i u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi sa smjernicama za sprovođenje“.</p> <p>Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.</p> <p>Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne urbanističke parcele je 2,5m.</p> <p>Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele koja nije urbanistička iznosi 1,5m.</p> <p>Projekcija strehe planiranog objekta može se poklapati sa granicom susjedne parcele ukoliko susjedna parcela nije ovim Planom definisana kao urbanistička.</p> <p>Objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kapaciteti parking mjesta</p>		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Namjena</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Broj PM</td> </tr> </table>	Namjena	Broj PM
Namjena	Broj PM		

	<table border="1"> <tr> <td>Poslovanje</td> <td>1 PM na 60m² prodajnog prostora</td> </tr> <tr> <td>Trgovina</td> <td>1 PM na 30m² neto etažne površine</td> </tr> <tr> <td>Ugostiteljski objekti</td> <td>1 PM na 20m²</td> </tr> <tr> <td>Hoteli</td> <td>1 PM na 100m² površine</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta Horizontalna i vertikalna regulacija prikazana je u grafičkim priložima.</p>	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
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								
7.2.	Pravila parcelacije								
	UP 195, zona D , sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2796/9 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“- izmjene i dopune, opština Žabljak.								
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama								
	<p>Građevinska linija Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.</p> <p>Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.</p> <p>Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.</p> <p>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).</p> <p>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). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije.</p> <p>Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.</p> <p>Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 7: „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.</p> <p>Ostale građevinske linije date su opisno.</p> <p>Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili • minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više. <p>Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.</p> <p>Regulaciona linija Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.</p>								



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 razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Indeks izgrađenosti zemljišta

Indeks izgrađenosti (I_i) zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka. Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (I_i) predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanističke parcele ili bloka) izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks je racionalni broj sa dvije decimale, a računa se primjenom sljedeće formule:

$$I_i = P_{br} / P_{gz}$$

gdje je I_i – indeks izgrađenosti, P_{br} – površina svih etaža i P_{gz} – površina jedinice građevinskog 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).

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene, novoformirane urbanističke parcele data je u poglavlju „Tabelarni preled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“, za svaku urbanističku parcelu posebno.

Indeks zauzetosti zemljišta

Indeks zauzetosti (I_z) zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele ili bloka.

Indeks zauzetosti (I_z) je odnos između bruto površine pod objektima i površine urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Indeks je racionalni broj sa dvije decimale a

izračunava se primjenom sljedeće formule:

$$Iz = Pg/Pgz,$$

gdje je Iz=indeks zauzetosti, Pg – površina pod objektima, Pgz – površina jedinice građevinskog zemljišta (urb. parcela).

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja (poglavlje „Tabelarni pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

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.

Visina i spratnost objekta

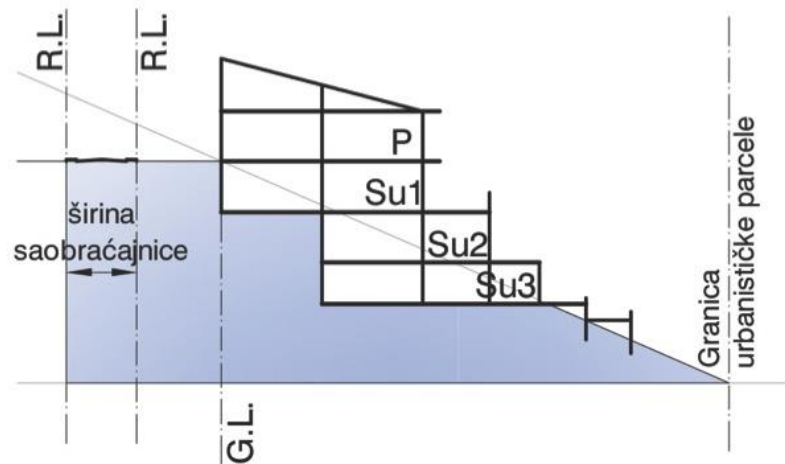
Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

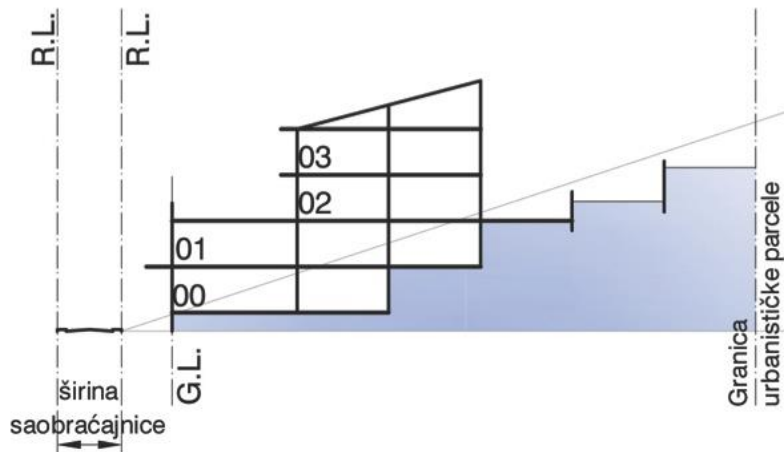
Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara“ i grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“).

Prijedlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Prijedlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



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 1,2m 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 kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

U pogledu veličine i širine parcele za ovaj vid stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći individualni stambeni objekat minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 12m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 300m²;
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 250m², a minimalna širina parcele 8m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 11m.

Ukoliko su u ulici uređene predbašte, novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata onda se preporučuje da bude uvučena min 4,0m od regulacione linije.

Položaj objekta

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, stim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m (kod stepenišnog zida dozvoljavaju se fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta) ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele koja nije urbanistička iznosi 1,5m.

Izuzetno udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i

	<p>manja uz saglasnost bočnog susjeda.</p> <p>Projekcija strehe planiranog objekta može se poklapati sa granicom susjedne parcele ukoliko susjedna parcela nije ovim Planom definisana kao urbanistička.</p> <p>Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi nagiba (35° do 70°), sa funkcionalnim akcentima.</p> <p>Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.</p> <p>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.</p> <p>Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.</p> <p>Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja manjih gustina važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja.</p> <p>Maksimalna BRGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m².</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).
7	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .</p> <p>Mjere zaštite od požara i eksplozija</p> <p>Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> • poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena; • izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće 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; • uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica; • zaštita od požara treba da se zasnoiva 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;

- Izmještanjem materija povećanog požarnog rizika iz industrijskih objekata;
- Za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenja lokaciju od nadležnih organa (Ministarstvo unutrašnjih poslova – Sektor za vanredne situacije i civilnu bezbjednost) kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte;
- Djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Žabljak u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima);
- 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.

Smjernice i preporuke

- Potrebno je definisati nacionalnu šumarsku politiku i strategiju razvoja, a postojeću zakonsku regulativu iz oblasti šumarstva uskladiti sa međunarodnim propisima iz ove oblasti, čime će se dostignuti evropski standardi očuvanja prirodnih resursa i ustanovljeni principi održivog razvoja;
- Potrebno je razvijati savremene informacione sisteme (GIS) na integralnom nivou i, u okviru toga, ustanoviti savremene programe praćenja i monitoringa zdravstvenog stanja šuma. Na definisanom nivou treba organizovati IDP službu (izveštavanje, dijagnoza, prognoza) zaštite šuma;
- Potrebno je izrađivati odgovarajuće planove zaštite šuma u odnosu na sve važne hazarde po šumske resurse, kojima će se konkretizovati mjere i aktivnosti na sprječavanju nastanka štetnih posledica kao i mjere i aktivnosti u slučaju nastanka štetnih posledica i njihovo saniranje;
- Potrebno je pospješivati doslednu primjenu zakonskih propisa i planova gazdovanja šumama u cilju smanjenja bespravnih radnji u šumama, uzurpacija šumskog zemljišta, deponovanja otpada itd.;
- Neophodno je sprovođenje programa edukacije stručnih kadrova u cilju primjene najnovijih naučnih i stručnih saznanja, kao i jačanje naučno istraživačkog rada, naročito u oblasti zaštite šuma. Takođe, potrebna je obuka zaposlenih u šumarstvu u cilju što kvalitetnijeg izvođenja radova;
- Potrebno je sprovoditi stalne kampanje u cilju upoznavanja šire javnosti o važnosti šumskih resursa i štetama koje mogu nastati u slučajevima nesavjesnog postupanja u raznim slučajevima, naročito za vrijeme povećanog rizika od nastanka požara.

Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća zasniva se na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontrole saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (lokacija benzinske pumpe u Žabljaku, pojas regionalnog puta Žabljak-Pljevlja).

Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika

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

- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom

	<p>terena i orijentacijom objekta – zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati. • pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju. • Pri adaptaciji, rekonstrukciji i izgradnji novih objekata, neophodno je primenjivati odredbe Pravilnika o tehničkim normativima visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. List SFRJ 52/90) kao i Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“ br. 13/07). <p>Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu. U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list RCG“ 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.</p> <p>Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata.</p> <p>Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.</p>
8	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Smjernice i mjere zaštite životne sredine</p> <p>Da bi se održalo dobro stanje životne sredine na području opštine Žabljak, s obzirom na očekivani razvoj, moraju se preduzeti određene mjere, aktivnosti i planski instrumenti. Zaštita i unapređenje kvaliteta životne sredine sprovodiće se primjenom mjera zaštite životne sredine, pravilima izgradnje i uređenja koja su data ovim Planom kao i u skladu sa zakonima i propisima koji su doneti iz ove oblasti: Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 51/08), Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. List CG“ br. 13/07) i dr.</p> <p>Mjere za zaštitu vazduha. – Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izgradnjom obilaznice oko centralnog gradskog područja i preusmjeravanjem tranzitnog i teretnog saobraćaja iz centralne gradske zone; • 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. <p>Mjere zaštite voda. – Prema zakonu o vodama („Sl. List RCG“ br. 27/07) zaštita voda od zagađivanja ostvaruje se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomskim mjerama, plaćanjem naknade za zagađivanje vode, koja nije niža od troškova njenog prečišćavanja; • Prečišćavanjem otpadnih voda na mjestu nastajanja, primjenom tehničkotehnoloških mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju; • Vodnim jerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. <p>Mjere zaštite zemljišta. – Očuvanje o izaštita poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta sprovodiće se kroz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Priritetnu aktivnost u zaštiti zemljišta neophodno je sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije šljunka i pjeska; • Kontrolisanom sječom autohtonih šumskih sastojina posebno u ekosistemski ugroženim predjelima; • Određivanjem granica građevinskog reona kako bi se sprečila dalja nekontrolisana gradnja. <p>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 nastank aili u blizini. U skladu sa tim potrebno je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skladišta i druge trgovine koje robu isporučuju na paletama ili drvenim kutijama, obavezati da iste pokupe od kupca i vrate ih u skladište; • Korištenje kao goriva drevnog 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 kompostiran je 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 promovisanjaupotrebe ili brzo razgrađivih plastičnih kesa i ponovnog korištenja ambalaže, • Ponovno korišćenje stare stolarije, nameštaja, kućanskih aparata ili njihovih dijelova. <p>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 rješiti pitanje deponovanog neopasnog komunalnog otpada izgradnjom međuopštinske sanitarne deponije za opštine Pljevlja i Žabljak, kao i pitanje reciklaže izgradnjom reciklažnog centra.</p> <p>Mjere zaštite od buke. – S obzirom na turistički karakter naselja i mrežu planiranih saobraćajnica, vrednosti nivoa buke su povećane. Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sledećih pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poštovanjem graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. lList RCG“ br. 75/06). • Podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • Uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja i efikasne zaštite prostora ugroženih komunalnom bukom. <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p>
9	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, Detaljnim planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

	<p>Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen. Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.</p> <p>Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba. Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.</p> <p>Zelenilo uz stanovanje.– Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igrališta.</p> <p>Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.</p> <p>S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zanovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka treba vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvetove i plodove koji izazivaju alergije, ili čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni.</p> <p>Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva. – Ovaj tip zelenila je predviđen u dijelu naselja koji je namjenjen individualnom stanovanju. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu.</p> <p>Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban, kako estetski, tako i sa biološke strane. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd). Podloga bi trebala da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neotrovan.</p> <p>Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.</p>
10	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Mjere zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa</p> <p>Mjere zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa kao elementa prepoznatljivosti i identiteta prostora podrazumjeva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • čuvanje, zaštitu i održavanje postojeće kulturne baštine, kao značajnog elementa razvoja turizma na području opštine; • evidentiranje novih i kategorisanje postojećih kulturnih dobara i njihovo stavljanje pod zaštitu odgovarajućim aktima opštine; • unapređenje kvaliteta okruženja spomenika kulture (zabrana gradnje objekata I industrijskih pogona koji mogu ugroziti kulturno dobro); • čuvanje specijalnih ambijentalnih cjelina u urbanom prostoru; • pri izvođenju svih vrsta građevinskih radova, svaki izvođač radova koji eventualno naiđe na bilo koju vrstu arheološkog lokaliteta, dužan je da obustavi radove i nalazu obavjesti nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture; • uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i

	<p>prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog naslijeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju; • Unapređenje karaktera područja Žabljaka kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog naslijeđa. • Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog naslijeđa vršiti uključivanjem kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu; • Očuvati evidentirane vizure i nepokretna dobra kao reperne objekte; • Uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom. <p>Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja i jasne smjernice po ovom pitanju date su u „Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje“.</p> <p>Mjere zaštite prirodnih dobara</p> <p>Odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> • primjenu planskog dokumenta, • izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata, • formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u u svemu prema uslovima datim u plansko rešenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja“, • prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata. <p>Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog sveta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.</p> <p>Zabranjeno je:</p> <ul style="list-style-type: none"> • upuštanje zagađenih otpadnih voda u prirodnu sredinu , • unošenje alohtonih biljaka i životinja, • neplansko uklanjanje vegetacije, • kretanje vozila izvan za to predviđenih staza, • uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.
11	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/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 („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
12	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi sljedeći objekti maksimalne visine 2,4m: <ul style="list-style-type: none"> • prateći objekat – garaža • pomoćni objekti – ostave, ograde i sl. Površina pomoćnih objekata se uračunava u BRGP na urbanističkoj parceli. Ukoliko na urbanističkim parcelama i u zonama druge namjene postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova rekonstrukcija.
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

	/
15	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
16	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>ZONE A, B, C i D</p> <p>U ovim zonama treba obezbijediti električnu snagu za 258 stambenih jedinica, snagu za poslovne prostore bruto površine $S = 1991 \text{ m}^2$, kao i za javno osvjjetljenje.</p> <p>Stanovi (domaćinstva)</p> <p>Snaga koju treba obezbijediti za planirane stambene jedinice iznosi:</p> $P_{vs} = P_{v1s} \times n \times k_n \text{ (W) ,}$ $P_{vs} = 14504 \times 117 \times 0,2603 = 441720 \text{ W,}$ <p>jer je: $k_n = 0,185 + (1 - 0,185) \times 258 - 0,5 = 0,263$</p> <p>Ukupno vršno opterećenje zona A, B, C i D</p> <p>Uzimajući u obzir faktor jednovremenosti $k_j = 0,85$ između pojedinih vrsta potrošača, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\phi = 0,98$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja $P_{VA} = k_j * 1,10 (P_{vs} + P_{vpp} + P_{vjo})/0,98 =$</p> $= 0,85 * 1,11 (441720 + 1088554 + 46893) / 0,98 =$ $= 0,85 * 1,10 * 1577167 / 0,98 = 1474651 \text{ VA}$ <p>Ova snaga je obezbijeđena u postojećoj trafostanici:</p> <p>MBTS 10/0,4 kV, 2x630 KVA (oznaka na crtežu "I"), čija će opteretivost biti:</p> $k = 1088554 / 1260000 = 0,86$ <p>i MBTS 10/0,4 kV, 1x630 KVA (oznaka na crtežu "II"), čija će opteretivost biti:</p> $k = (441720 + 46893) / 630 = 488613 / 630 = 0,71$ <p>što se može smatrati zadovoljavajućim.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema usvojenim normama potrošnje vode i broja korisnika (stalni stanovnici i turisti), maksimalna dnevna potrošnja iznosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za stalne stanovnike $P_{max 1} = 2550 \times 0,2 = 510 \text{ m}^3/\text{dan}$ <ul style="list-style-type: none"> • za povremene stanovnike i turiste $P_{max 2} = 5183 \times 0,35 = 1814 \text{ m}^3/\text{dan.}$ <p>Ukupna maksimalna dnevna potrošnja iznosi:</p> $P_{max} = 510 + 1814 = 2324 \text{ m}^3/\text{dan.}$ <p>Uzimajući u obzir ostalu potrošnju (poslovne djelatnosti i dr.), usvaja se:</p> $P_{max} = 2500 \text{ m}^3/\text{dan.}$ <p>Specifična časovna potrošnja iznosi:</p> $q_h = 28,94 \text{ l/s.}$ <p>Časovni koeficijent neravnomjernosti prema broju stanovnika za ovaj tip naselja iznosi $k_h = 1,3$.</p> <p>Distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju pa će prema odabranom koeficijentu neravnomjernosti maksimalna časovna potrošnja biti:</p> $q_{max.h} = 28,94 \times 1,3 = 37,62 \text{ l/s}$

$q_{max.h} = 40 \text{ l/s}$.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode postavljati u saobraćajnice i druge javne površine, kad god je to moguće.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE110, odnosno duktil za veće prečnike (DN200).
- Na glavnim distributivnim cjevovodima predvidjeti na najvišim tačkama vazdušne ventile, odnosno ispuste za ispiranje na najnižim tačkama cjevovoda.
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna katastarska parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Fekalna kanalizacija:

Postojeća i planirana kanalizaciona mreža sa pumpnim stanicama i postrojenjem za prečišćavanje, prikazana je u grafičkom prilogu "Plan hidrotehničke infrastrukture".

Uslovi za projektovanje kanalizacionog sistema:

- Posebnu pažnju obratiti na vodonepropusnost kanalizacionog sistema, s obzirom na velike količine padavina i podzemnih voda. Šahtovi moraju da budu izrađeni iz jedne cjeline. Ako se rade od betona, beton mora biti vodonepropusan, debljina zida minimalno 20 cm sa odgovarajućim spojnica između zida šahta i cijevi.
- Kao cijevni materijal koristiti polipropilen (PP), centrifugalno liveni poliester (GFUP), korugovani polietilen (PE) ili tvrdi PVC-a.
- Uvijek kad je to moguće trase cjevovoda planirati u saobraćajnicama i drugim javnim površinama.
- Svaka parcela po pravilu treba da ima jedan kanalizacioni priključak.
- Poželjno je da se priključenja objekata na sistem izvode u šahtu. Ako se priključak izvodi preko kose račve direktno na cijev, šaht na priključnom vodu ne smije biti udaljen više od 5m od priključka.
- Minimalni prečnik uličnog kanalizacionog cjevovoda iznosi 300 mm.
- Minimalni nagib uličnog cjevovoda je 0,4%, a kućnog priključka 1,5%.
- Maksimalna dozvoljena ispunjenost kanala 70%.

Procjena količina otpadne vode

Za stalno stanovništvo je prihvaćena norma od 200 l/stanovnik/dan, kao dnevni maksimum, a za turiste 350 l/stanovnik/dan. Od ukupne količine pitke vode uzima se da 85% dopijeva u kanalizacioni sistem.

Prema tome maksimalna dnevna količina otpadnih voda iznosi:

- za stanovnike

$$Q_{max.dan 1} = 2550 \times 0,20 \times 0,85 = 433,5 \text{ m}^3/\text{dan},$$

- za povremene stanovnike i turiste

$$Q_{max.dan 2} = 5183 \times 0,35 \times 0,85 = 1542,0 \text{ m}^3/\text{dan}.$$

Ukupna količina otpadnih voda iznosi:

$$Q_{max.dan} = 433,5 + 1542,0 = 1975,5 \text{ m}^3/\text{dan}.$$

Prosječni časovni protok iznosi:

Proračun maksimalnih časovnih protoka, uzima u obzir koeficijent časovne neravnomjernosti, koji uglavnom zavisi od veličine naselja:

- do 1000 stanovnika $kh = 5,0$
- do 2000 „ $kh = 4,0$
- do 3000 „ $kh = 3,5$
- do 5000 „ $kh = 3,0$
- do 8000 „ $kh = 2,7$.

Prema tome, maksimalni časovni protok, mjerodavan za dimenzionisanje kanalizacionog sistema, za područje u obuhvatu DUP-a Žabljak iznosi:

$$q_{max.h} = q_h \times kh = 23,35 \times 3,5 = 81,72 \text{ l/s}$$

$$q_{max.h} = 85 \text{ l/s}.$$

Atmosferska kanalizacija:

Generalno gledano, odvođenje atmosferskih voda sa područja u obuhvatu DUP-a, kao i šireg područja koje mu gravitira, do sada je odvođeno raznim kanalima u najbliže jaruge, ponore i vrtače. Međutim, izgradnjom objekata, odnosno izmjenom konfiguracije terena, biće potrebno izvršiti dodatno odvodnjavanje sa saobraćajnica i drugih velikih površina.

	<p>S obzirom da za ovo područje nije rađena prava hidrološka analiza (utvrđivanje odnosa intenzitet – trajanje – vjerovatnoća padavina), za dimenzionisanje atmosferske kanalizacije uzima se 150 l/s/ha, uz trajanje cca 20 do 30 minuta. Atmosferska kanalizaciona mreža planirana je cjevovodima prečnika 300mm.</p> <p>Odvođenje atmosferske vode sa krovova objekata, ulica i drugih asfaltiranih površina vršiče se rigolama, slivnicima i cjevovodima, kao i otvorenim kanalima, betonskim ili prekrivenim travom.</p> <p>Potrebno je voditi računa o ekološkom pristupu koji podrazumjeva izgradnju separatora ulja ulja ispod svakog objekta na kojem je moguće zagađenje ove vrste (parkirališta, benzinske pumpe, industrijska dvorišta).</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Pristup parceli po pravilu je riješen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m.</p> <p>Kolske ulaze/izlaze na parcelama koje imaju pristup na više od dvije saobraćajnice predvidjeti sa saobraćajnice nižeg reda.</p> <p>U cilju obezbjeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaljeđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).</p> <p>SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE</p> <p>-Projektom dokumentacijom prikazati mjesto i način priključenja urbanističke parcele na saobraćajnicu koje je definisano planskim dokumentom Izmjenama Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" („SI.list CG –opštinski propisi “ br.7/14)– grafički prilog-Plan saobraćaja</p> <p>-Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele saglasno normativima za ovu vrstu objekata.</p> <p>-Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima i propisima za ovu vrstu objekata.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Evakuacija otpada</p> <p>Potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.</p> <p>Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nijedopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim idrugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure ipovezivanje opremi objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure ipovezane opreme ("SI list CG", br.59/15) <p>Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p>
17	<p>POTREBA IZRADU GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("SI.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>

18	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 195
	Površina urbanističke parcele	745 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	373 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekta (max BRGP)	897 m ²
	Maksimalna spratnost objekta	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele. Parkiranje i garažiranje vozila za celokupan kapacitet objekata mora se obezbjediti u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim djelovima parcele), po normativu 1PM po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu. Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.</p>	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	<p>Osnovni oblik objekata Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) I aneksa. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Materijalizacija fasada Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli I prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena j upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski,</p>	

toskanski i sl.)

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim materijalima (kamen)neutralnih svijetlih boja. Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, ili bijele boje.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i drugih radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja Žabljak.

Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom.

Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudo arhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uljepšavanje javnih prostora

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo.

Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Oblikovanje krovova, vrste materijala krovnog pokrivača

Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati.

Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crepom ili limom. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 35 do 75°.

Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije.

Krovni materijal može biti od lima braon, zelene i crne boje (tamne nijanse) i biber crep.

Najmarkantniji element durmitorske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom

njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja

fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna).

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje. Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti 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:

- 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.
- 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 energetski efikasna kuća:
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
 - Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova;
 - Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja;



	<ul style="list-style-type: none"> • Koristiti energetski efikasan sistem grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije. <p>Zaštita od Sunca i pasivna sunčana arhitektura.</p> <p>Preterano zagrevanje leti treba sprečiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmeravanjem dnevnog svetla, zelenilom prirodnim provetranjem i sl. Zbog delotvorne zaštite od preintezivnog osvetljenja primenjuju se sledeća rešenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr. • Elementi spoljašnje zaštite od Sunca: razni pokretni i nepokretni brisoleji, spoljne žaluzine, roletne, tende, inteligentna pročelja, savremena zastakljivanja i dr. • Elementi unutrašnje zaštite od Sunca: roletne, žaluzine, roloi, zavese i dr. • Elementi unutar stakla za zaštitu od Sunca i usmeravanje svetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmerava svetlo, staklene prizme. <p>Sistemi gijanja, ventilacije i klimatizacije.</p> <p>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.</p>
21	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta
22	<p>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Vesko Dedeić </p>
23	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>
24	<p>SEKRETAR Sava Zeković </p> 
25	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - List nepokretnosti i kopija plana;

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA
PO ZONAMA I PARCELAMA

ZONA D

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele [m ²]	Planirano BGP [m ²]	Planirano BRGP [m ²]	Planirani max. indeks zauzetosti	Planirani max. indeks izgrađenosti	Planirana spratnost	Planirana namjena
195	745	373	894	0,50	1,20	P+1+Pk	Mješovita namjena

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr. Ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu za urbanističku parcelu, blok ili zonu čini zbir površina svih objekata.

Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, ugostiteljstvo ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupno bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže;
- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža, visine maksimalno 2,40m, onda se njena površina ne računa u ukupno bruto građevinsku površinu.

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

5200000007



114-956-3696/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
ZABLJAK

Broj: 114-956-3696/2019
Datum: 23.09.2019.
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 opština, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2349 - 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
2796	9		11 14	18/03/2019		Pašnjak 3. klase KUPOVINA		720	0.86
2796	12		11 14	18/03/2019		Pašnjak 3. klase KUPOVINA		26	0.03
Ukupno								746	0.90

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1707988213004	BURZANOVIĆ MIHAILO IVAN BULEVAR VOJVODE STANKA RADONIĆA BR.5 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2796	9			1	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9-19	Hipoteka I reda na osnovu notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 272/2017 od 08.09.2017, u korist založnog povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica, MB02085020 radi obezbjeđenja duga korisnika kredita "BB SOLAR", DOO Podgorica MB 02844575, na osnovu Ugovora o utvrđenom limitu br. 100-2-1617/2 od 05.09.2017 god., u iznosu od 500.000,00 EUR-a, sa krajnjim rokom uplate 24 mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora, tj. do 05.09.2019 god. Visina redovne kamatne stope iznosi 6,50% na godišnjem nivou za svaki pojedinačni Ugovor koji se zaključuje po osnovu Ugovora. Hipotekom se obezbjeđuje glavno i sva sporedna potraživanja i eventualni troškovi prinudne naplate.
2796	9			2	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9-19	Zabrana otuđenja i opterećenja na osnovu Notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 272/2017 od 08.09.2017, sa dejstvom hipoteke na svim budućim izgrađenim objektima i svim eventualno dograđenim i nadograđenim djelovima budućih objekata
2796	9			3	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9-19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa bez odlaganja na osnovu Notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 272/2017 od 08.09.2017
2796	9			4	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9-19	Hipoteka II reda na osnovu notaeskog zapisa založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2017, u korist založnog povjerioca HIPOTEKARNA BANKA AD Podgorica, radi obezbjeđenja duga korisnika kredita BB SOLAR DOO, na osnovu Ugovora o utvrđenom limitu br. 100-2-1617/2 od 05.09.2017 u Aneksu br. 2+br. 100-2-1368/2 od 31.07.2018 Ugovora o utvrđenom limitu 100-2-1617/2 od 05.09.2017

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

2796	9			5	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:19	Zabrana otuđenja i opterećenja i izdavanja u zakup bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca sa dejstvom hipoteke na svim budućim izgrađenim objektima i svim eventualnim dograđenim i nadograđenim djelovima budućih objekata i svakom povećanju i poboljšanju vrijednosti hipotekovanih nepokretnosti u korist žalžnog povjerioca a na osnovu Notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2018 notar Kostić Lela.
2796	9			6	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:19	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2018 notar Kostić Lela.
2796	12			1	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:20	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2018 notar Kostić Lela.
2796	12			2	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:21	Hipoteka I reda na osnovu notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 272/2017 od 08.09.2017. u korist založnog povjerioca Hipotekarne banke AD Podgorica, MB02065020 rado obezbjeđenja duga korisnika kredita „BB SOLAR“, DOO u iznosu od 500.000,00 EUR-a, sa krajnjim rokom otplate 24 mjeseca od dana zaključenja ovog ugovora tj. do 05.09.2019 god. Visina redovne kamatne stope iznosi 6,50% na godišnjem nivou za svaki pojedinačni Ugovor koji se zaključuje po osnovu Ugovora Hipotekom se obezbjeđuje glavno i sva sporedna potraživanja i eventualni troškovi primadne otplate.
2796	12			3	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:21	Zabrana otuđenja i opterećenja na osnovu Notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 272/2017 od 08.09.2017. sa dejstvom hipoteke na svim budućim izgrađenim objektima i svim eventualno dograđenim i nadograđenim djelovima budućih objekata.
2796	12			4	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:21	Hipoteka II reda na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2017. u korist založnog povjerioca HIPOTEKARNA BANKA AD Podgorica radi obezbjeđenja duga korisnika kredita BB SOLAR DOO, na osnovu Ugovora o utvrđenom limitu br.100-2-1617/2 od 05.09.2017 u Aneksa br.2 br.100-2-1368/2 od 31.07.2018 Ugovora o utvrđenom limitu 100-2-1617/2 od 05.09.2017 koji je određen na maks.iznos od 600.000,00 eura uvećan za ugovorene kamate, kao u dr. spor.troš.predviđene navedenim ugovorom i njegovim aneksom br.2 i ovom založnom izjavom.Visina redovne kam.stope iznosi 6,50% na god.nivou za svaki pojedinačni ugovor koji se zaključuje po osnovu ovog Ugovora.Visina zatezne kam.stope, nakanade i ostalih troškova određuje se pojedinačnim ugovorima koje će korisnik zaključiti sa bankom za svako konkretno korišćenje sredstava iz odobrenog limita,a kojima je osnova predmetni ugovor o utvrđenom limitu br.100-2-1617/2 od 05.09.2017 sa krajnjim rokom otplate do 05.09.2020.Odobreni limit od 600.000,00 Eura predstavlja maksim.potračivanje uvećano za kamate, nakanade i event.troš.primud.naplate za svako pojedinačno potraživanje koje se naknadno ugovori u okviru utvrđenog limita.
2796	12			5	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:22	Zabrana otuđenja i opterećenja i izdavanja u zakup bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca sa dejstvom hipoteke na svim budućim izgrađenim objektima i svim eventualnim dograđenim i nadograđenim djelovima budućih objekata i svakom povećanju i poboljšanju vrijednosti hipotekovanih nepokretnosti u korist žalžnog povjerioca a na osnovu Notarskog zapisa Založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2018 notar

Datum i vrijeme: 20.09.2019 13:22:38

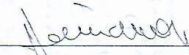
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Kostić Lela.

2796	12			6	Pašnjak 3. klase	18/03/2019 9:22	Zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ br. 417/2018 od 07.08.2018 notar Kostić Lela
------	----	--	--	---	------------------	--------------------	--

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).

Ovlašćeno lice:


 Stevović Gordana dipl.prav.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: ŽABLJAK
Broj opština
Datum: 23.09.2019.



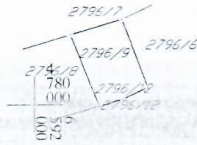
Katastarska opština: ŽABLJAK I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11
Parcela: 2796/9

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

4
780
250
592
000

4
780
250
592
000



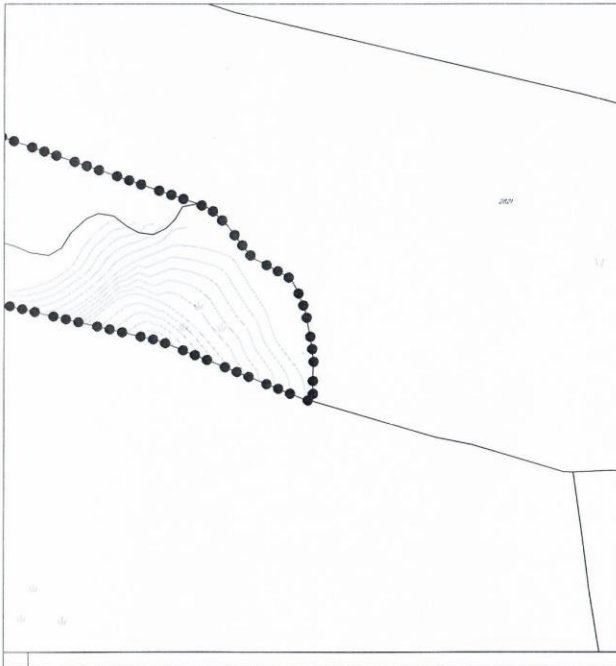
4
780
000
592
250

4
779
250
592
000

4
779
250
592
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: //

Ovjerava
Službeno lice:



Obradivač plana
AG infoplan



Odgovorni planer
Zoran TODOROVIC, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

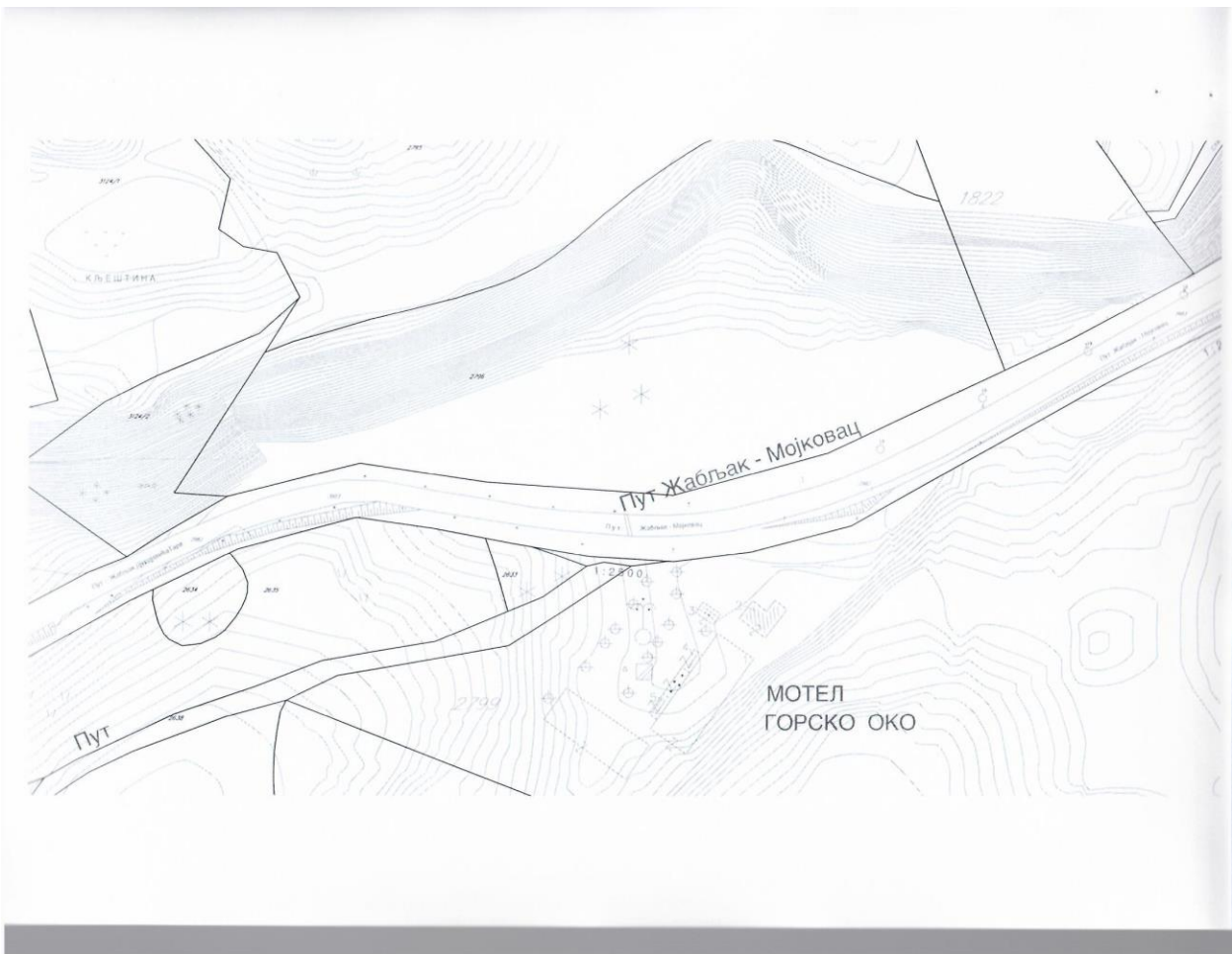
Geodetska podloga sa granicom obuhvata plana

Razmjera 1:1000

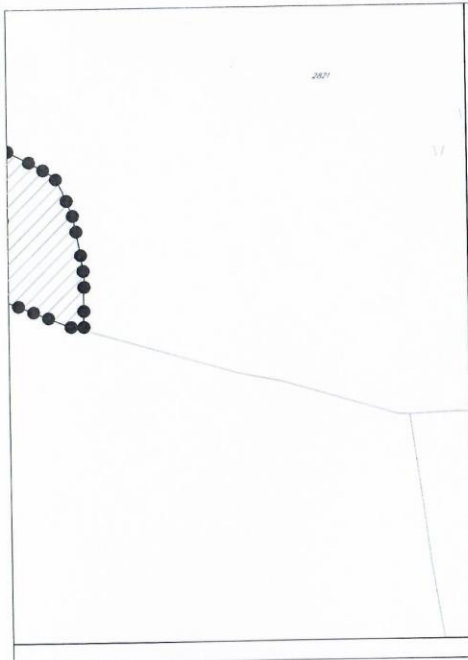
2014.



01_b



Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.



Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Plan namjene površina

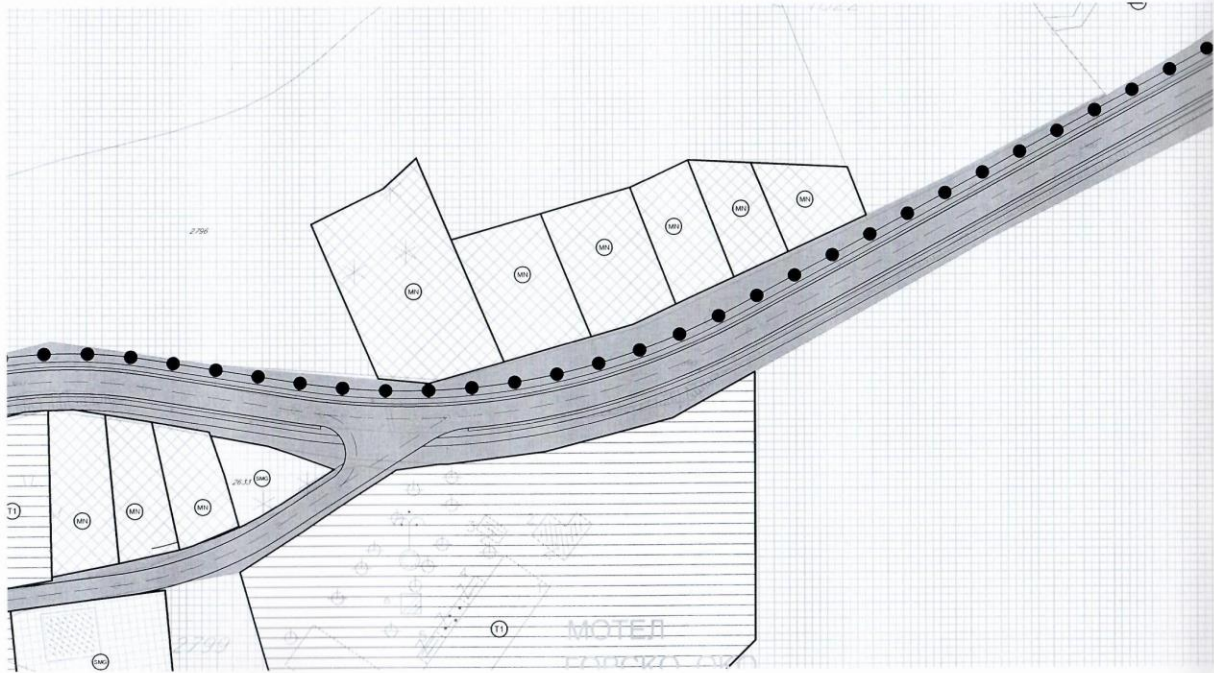
Razmjera 1:1000

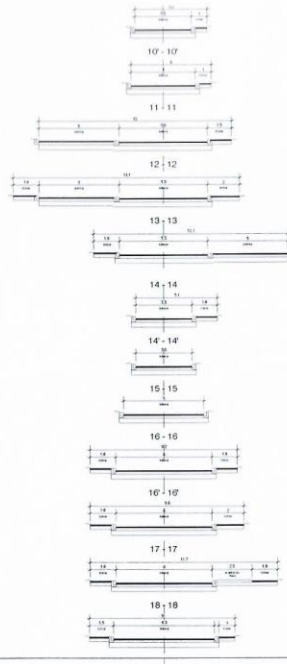


04_b



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






 Crna Gora
 Opština Zastojak

 Odbor za planiranje
 AG inoplan

 Odgovorni inženjer
 Zvezdana KURČIĆ, ing. inž. arh.

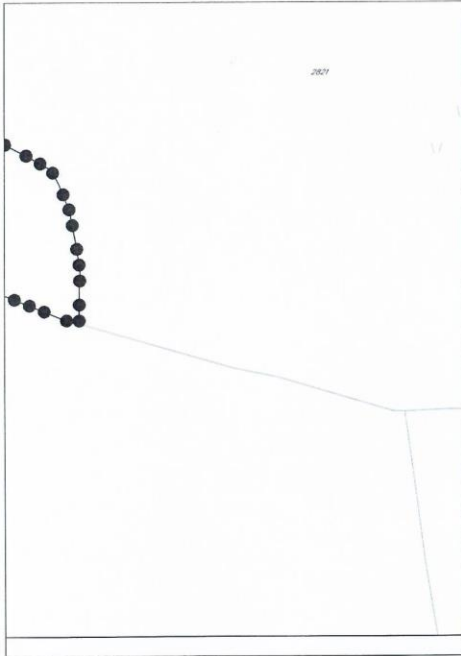
 Izmjene i dopune
 Detaljnog urbanističkog plana Zastojak
 Odluka broj: 351/14-01-02 od 05.03.2014.

 Plan saobraćajne infrastrukture

 Razmjera 1:1000


05b

Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.



Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

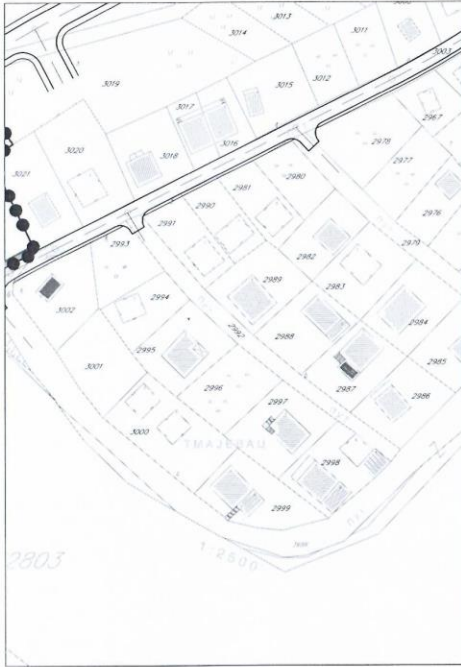
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan parcelacije i nivelacije

Razmjera 1:1000

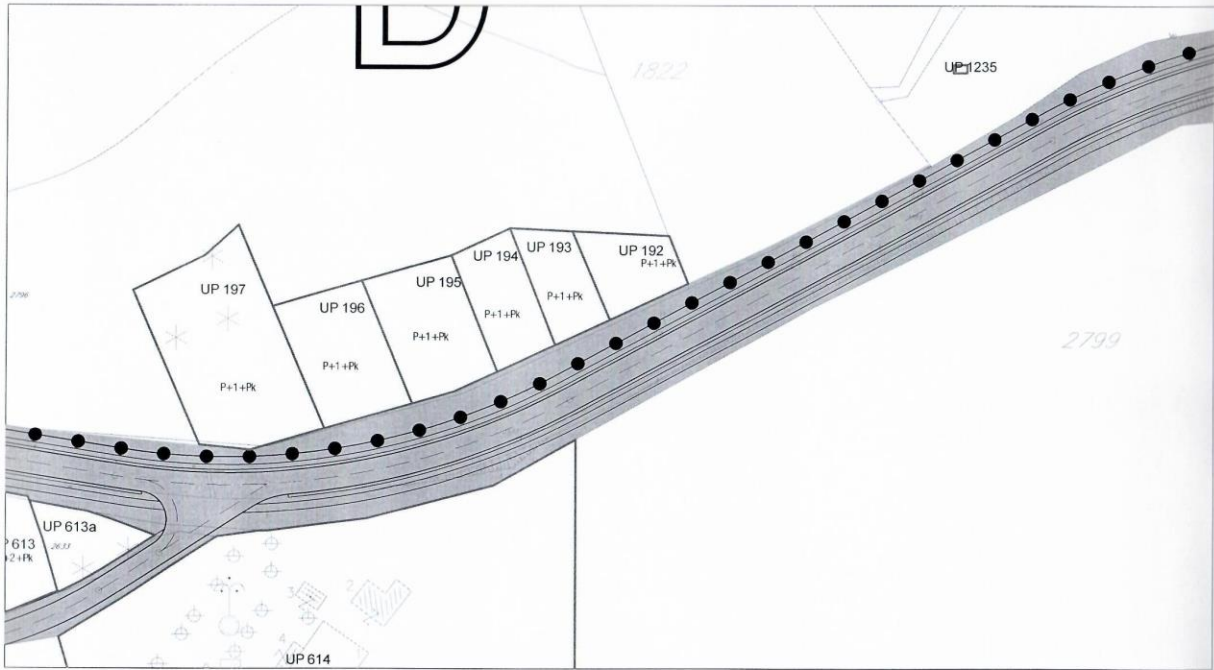


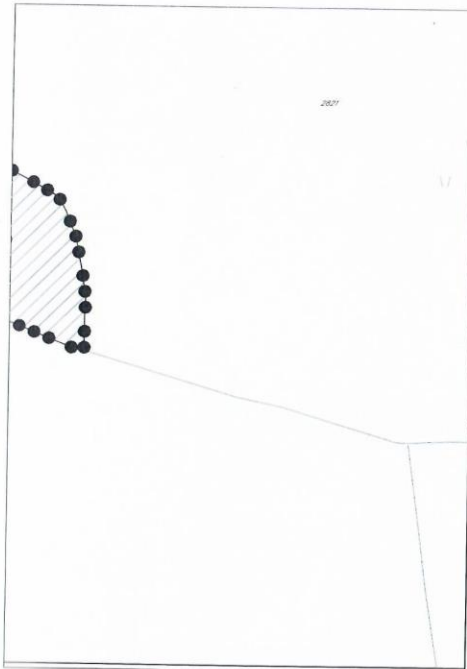
06_b



Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica zone
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP n Broj urbanističke parcele
- UP Zn Broj urbanističke parcele javne zelene površine
- Površine saobraćajne infrastrukture





Odgovorni planer
Zoran TODORVIĆ, dipl. ing. arh.

Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

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

Urbanističko-tehnički uslovi
za sprovođenje plana

Razmjera 1:1000



07_b



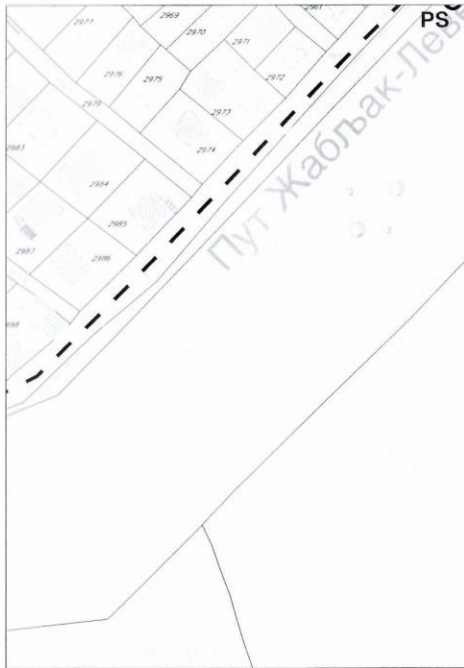
- Granica obnove/pred
- Granica zone
- Granica katastarske parcele
- 2623/7 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP n Broj urbanističke parcele
- UP Zn Broj urbanističke parcele i vrste zelene površine
- Građevinska linija - nadzemna
- Građevinska linija - podzemna
- (M) Površine za stanovanje male gustine
- (SS) Površine za stanovanje srednje gustine
- (CB) Površine za centralne djelatnosti
- (T) Površine za turizam - hoteli
- (TP) Površine za turizam - turistička naselja
- (U) Površine za turizam - usluge strane i pica
- (SS) Površine za likovno i socijalnu zaštitu
- (Z) Površine za zdravstvenu zaštitu
- (K) Površine za kulturu
- (GR) Površine za sport i rekreaciju
- (IP) Površine za industriju i proizvodnju
- (M) Površine za mješovite namjene
- (PU) Površine za pejzažno uređenje - javne namjene
- (T) Trg
- (FUS) Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene
- (FUS) Površine za pejzažno uređenje - specijalne namjene
- (SZ) Sunske površine
- (OV) Zaštićena kulturna dobra - kulturno-istorijske cjeline i kompleksi
- (VC) Vjerski objekti
- (OS) Saobraćajna infrastr. - drinski saobraćaj
- Auto servisi
- Stаница bicara
- Javni parking i garaže
- (IS) Saobraćajna infrastr. - pješačke staze
- (CT) Površine telekomunikacione infrastrukture
- (CE) Površine elektroenergetiske infrastrukture
- (CV) Površine hidroenergetičke infrastrukture
- (GP) Površine za groblja



Legenda

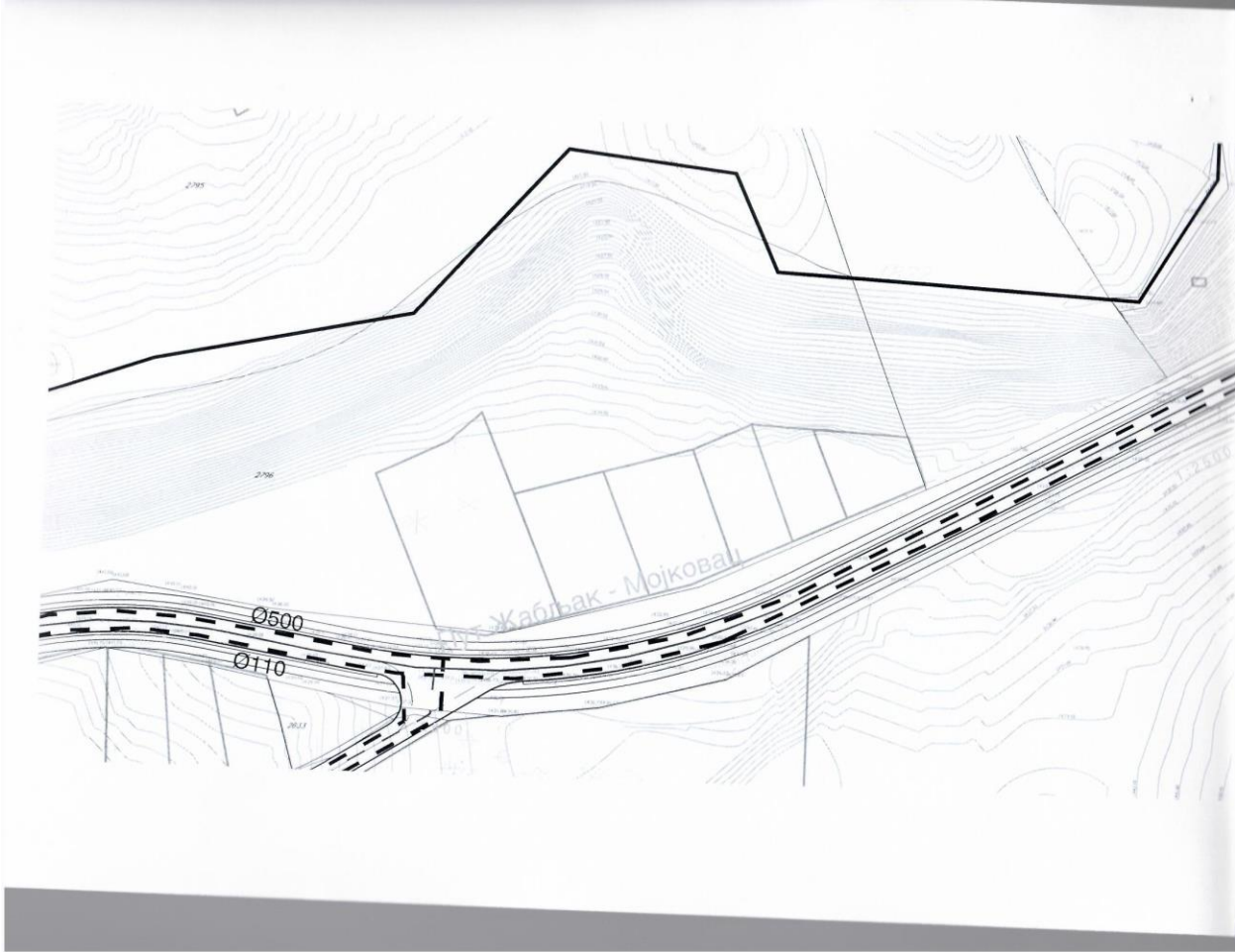
- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Postojeći 35 kV elektrovod
- Postojeći elektrovod
- Planirani elektrovod
- ▲ Postojeća TS
- ▲ Planirana TS

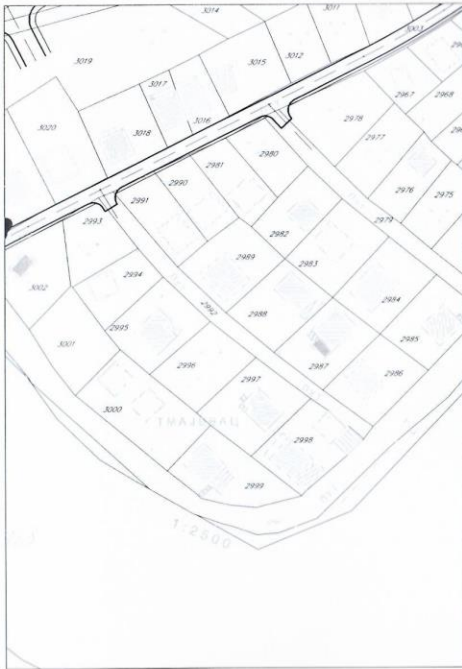




Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Postojeći vodovod
- - - Planirani vodovod
- Postojeća kanalizacija
- - - Planirana kanalizacija
- PPOV
Planirano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- PS ○ Planirana pumpna stanica
- Postojeći kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije
- - - Planirani kanalizacioni vod atmosferske kanalizacije



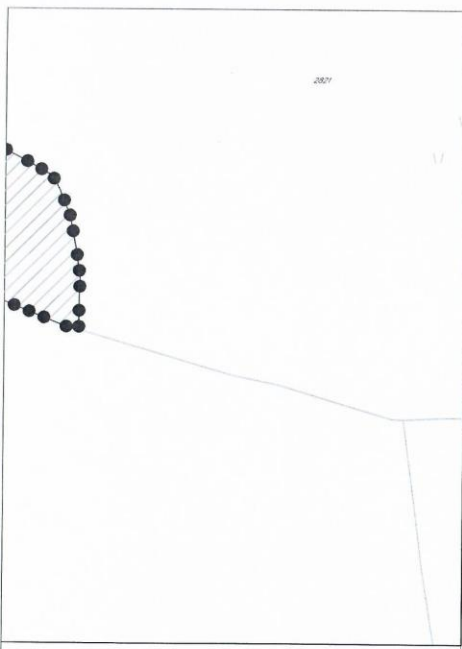


Legenda

- Granica obuhvata plana
- Granica katastarske parcele
- 2823/1 Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Postojeći TK vod
- - - Planirani TK vod
- Postojeće TK okno
- Planirano TK okno



Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh.



Izmjene i dopune
Detaljnog urbanističkog plana Žabljak

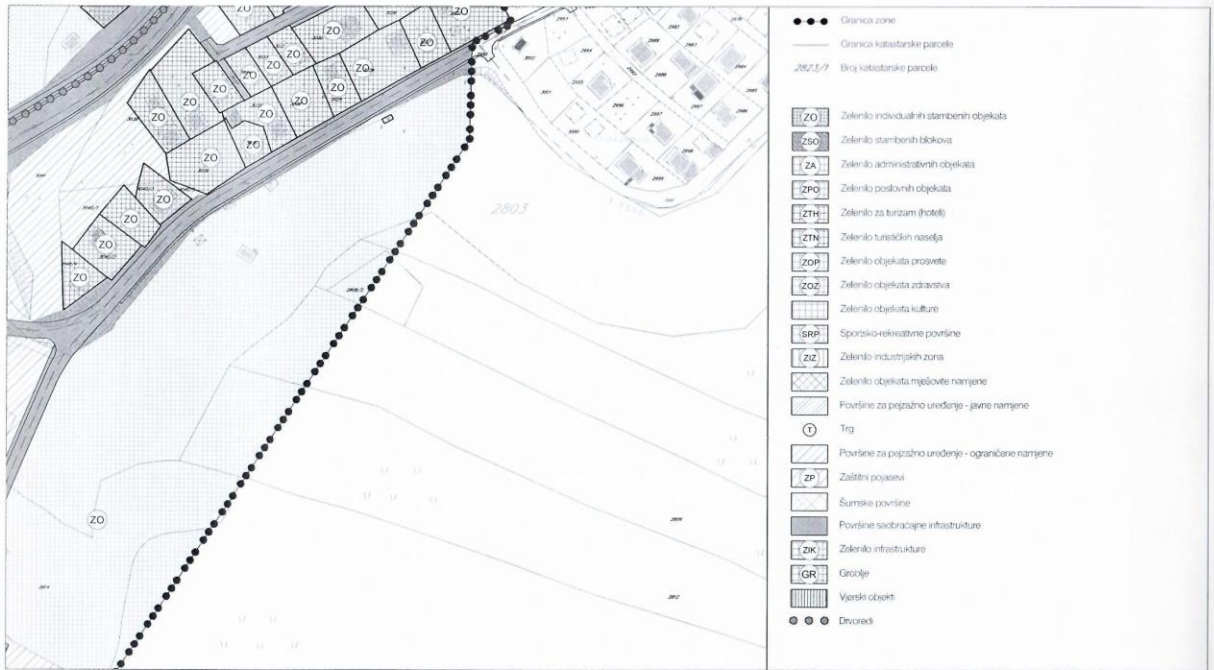
Odluka broj: 351/14-01-52 od 05.03.2014.

Plan pejzažne arhitekture

Razmjera 1:1000



11_b



- ● ● Granica zone
- Granica katastarske parcelne
- 2803/2 Broj katastarske parcelne
- ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata
- ZSO Zelenilo stambenih blokova
- ZA Zelenilo administrativnih objekata
- ZPO Zelenilo poslovnih objekata
- ZTH Zelenilo za turizam (hoteli)
- ZTN Zelenilo turističkih naselja
- ZOP Zelenilo objekata prosvete
- ZOZ Zelenilo objekata zdravstva
- ZK Zelenilo objekata kulture
- SRP Sportsko-rekreativne površine
- ZIZ Zelenilo industrijskih zona
- ZMN Zelenilo objekata mešovite namjene
- Površine za pejzažno uređenje - javne namjene
- Ⓢ Trg
- Površine za pejzažno uređenje - ograničene namjene
- ZP Zaštitni pojasevi
- ŠP Šumске površine
- PI Površine saobraćajne infrastrukture
- ZIK Zelenilo infrastrukture
- GR Groblje
- VO Vjerski objekti
- ● ● Dvorci

