

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	CRNA GORA OPŠTINA ŽABLJAK Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Broj; UP1 04-332/23-256/2 Žabljak: 17.08.2023 godine	CRNA GORA OPŠTINA ŽABLJAK 
	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, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22) I podnijetog zahtjeva KRIVAČEVIĆ DRAGOLJUBA iz Žabljaka, izdaje:	
1	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE Za izradu tehničke dokumentacije	
2	Za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 860 koju čine kat. parcele 2933/6, 2933/5, 2933/14 KO Žabljak I u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" za zone I, J, G, H, E, F, C i kat parcele 3144 i 3145 KO Žabljak I izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 47/18).	
3	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	KRIVAČEVIĆ DRAGOLJUB
4	POSTOJEĆE STANJE Prema postojećem stanju, na predmetnoj lokaciji postoji izgrađen stambeni objekat.	
5	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu broj 5 "Plan namjene površina UP 860 je planirana za stanovanje manje gustine.. Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Na površinama za stanovanje mogu se naći i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: • trgovina i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima	

	i mezaninima stambenih objekata; • objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnicima područja; • objekti i mreže infrastrukture; • parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca; • stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom u skladu sa tehničkim propisima. U skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Žabljak, na prostoru koji je obuhvaćen Izmjenama i dopunama DUP-a Žabljak, planirano je stanovanje malih i srednjih gustina sa djelatnostima i malih gustina u rubnim djelovima naselja. U okviru granica obuhvata Plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je stanovanje manjih gustina i stanovanje srednjih gustina. Planom se uglavnom predviđa afirmacija postojećih modela stanovanja na posmatranom području, odnosno generalno proglašavanje postojećeg stambenog tkiva u zonama, kako bi se ostvario željeni koncept kompaktnog naselja spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja. Cilj je podizanje kvaliteta individualnog stanovanja u skladu sa zahtevima savremenih standarda življenja uz neophodne intervencije u saobraćajnoj mreži.
7.2.	Pravila parcelacije UP 860 koju čine dijelovi kat. parcele 2933/6, 2933/5, 2933/14 KO Žabljak I. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA Opšta pravila građenja i uređenja su definisana po namenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni. Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele, odnosno parcele na kojima je planirana gradnja krozurbanisticke parametre koji se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Službeni list CG", br.47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6. Pravila građenja su osnov za izdavanje izvoda iz Plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju na lokacijama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima. U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji indeks zauzetosti (Iz) i indeks izgrađenosti (Ii) i sva propisana pravila građenja. Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana). Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom. Postojeći objekti, čiji parametri nisu u skladu sa parametrima datim ovim planskim dokumentom, zadržavaju postojeće parametre, koji se ne tretiraju kao stečena obaveza prilikom zamjene zgrade, već se izgradnjom novog objekta primjenjuju propisani urbanistički parametri. U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoji i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture. Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade ovog planskog dokumenta koja je donijeta Rješenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva kulture Crne Gore, dat je Pregled kulturno istorijskih dobara na planskom područjusa konzervatorskim uslovima. Granica nepokretnih kulturnih dobara data Studijom prikazana je u grafičkim priložima, kao i preliminarne granice zaštićene okoline. Za potrebe intervencija na području kulturnog dobra i zaštićene okoline, pribaviti Konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara koji će biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova. Na osnovu izdatih UTU-a i Konzervatorskih uslova za objekat kulturnog dobra obavezno je:

- izraditi konzervatorski projekat kompletne sanacije, adaptacije i restauracije objekta,
- izraditi projekat hortikulturnog uređenja prostora oko objekta i predložene zaštićene okoline.

Prilikom izrade projektne dokumentacij evoditi računada projektovane intervencijene naruše izvorne karakteristike karakter kulturnog dobra. Nakon snimanja postojećeg objekta ć ese odrediti površina iostali urbanistički parametar ipredmetnog objekta.

Urbanistička parcela

Urbanistička parcela jeste osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove gradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela može se obrazovati na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima građenja.

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

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Urbanistička parcela namjenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaoika ili trapeza.

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

Veličina parcele

Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i ovim planom postaju urbanističke. Po pravilu, formiranjem urbanističkih parcela granice između susjeda se ne mijenjaju, osim uz saglasnost susjeda. Ukoliko granica urbanističke parcele nije na vlasničkoj granici, mjerodavna je granica vlasništva.

Dioba katastarske parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat, može se izvršiti uz uslov da postojeća zgrada i posle diobe parcele ispunjava sve date parametre, predviđene planom, a u skladu sa zakonom o planiranju i izgradnji.

Na zahtjev korisnika u zoni stanovanja male gustine, urbanisticke parcele definisane ovim planom mogu se ukрупnjavati.

Ukрупnjavanje parcela se vrši udruživanjem 2 (dvije) ili više susjednih parcela.

Bruto građevinska površina objekta, na urbanističkoj parceli dobijenoj udruživanjem, računa se u odnosu na planom zadate urbanističke parametre (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti) uz uslov da maksimalna bruto građevinska površina objekta ne bude veća od 500 m² u skladu sa smjernicama za građenje objekata u zoni stanovanja male gustine.

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – planskoj cjelini.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.

U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

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

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

Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovom planskom dokumentu, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta, ako su ispunjeni

	uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite. Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja malih gustina važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m². Površina pomoćnih objekata se uračunava u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti na urbanističkoj parceli. Ukoliko na urbanističkim parcelama i u zonama druge namjene postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova rekonstrukcija.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama 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. 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 mora biti najmanje 1m udaljena od granice parcele prema susjedima. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta -suteren i prizemlje. 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. Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 12: „Plan nivelacije i regulacije“. Ostale građevinske linije date su opisno. Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je: 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. Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m. Postojeći objekti koji svojim gabaritima izlaze iz planirane građevinske linije se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se građevinska linija propisana ovim Planom. Regulaciona linija Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nijesu za površine, ili objekte od opšteg interesa. Kako se regulaciona linija podudara sa granicom parcela prema javnim površinama ona nije posebno prikazana.  Šematski prikaz regulacione linije Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, tako da maksimalna fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

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

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

Indeks izgrađenosti zemljišta

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 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:

$$I_z = P_g / P_{gz},$$

gdje je I_z – indeks zauzetosti, P_g – površina pod objektima, P_{gz} – 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.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 0.80 - (80%).

Visina i spratnost objekta

Visina objekta je definisana brojem etaža. Visina objekta se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Nadzemne etaže su suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje.

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

- za stambene objekte do 3,5m (minimalno 2,8m),
- za poslovne objekte do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

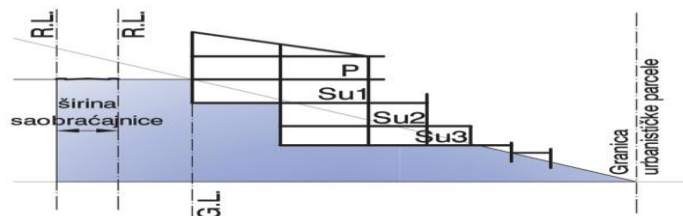
Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

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

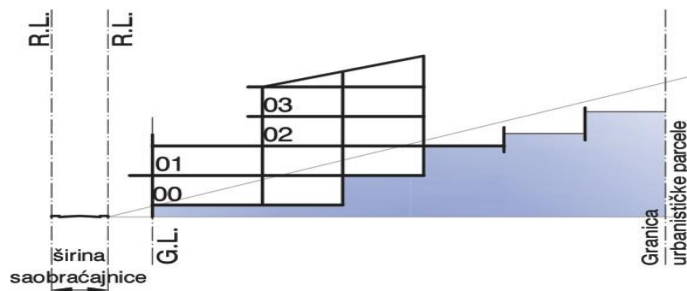
Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

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

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 1,5m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

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

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

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

Arhitektonska obrada objekta

Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja. Stoga treba utvrditi i definisati pravila izgradnje novih objekata i mjere koje će umanjiti efekat već izgrađenih djelova naselja.

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

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

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

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

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

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

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

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

Optimizacija oblika i korišćenje održivih materijala su ključne akcije u postizanju energetske efikasnosti

objekata, odnosno smanjenja gubitaka toplote.

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

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.

Intervencije na postojećim objektima

Postojeći objekat na parceli može se dograditi, ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih ovim planskim dokumentom (spratnost objekta, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti).

Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziđuje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

U slučaju zamjene postojećeg objekta novim, moraju se poštovati sve smjernice, pravila regulacije i nivelacije i urbanistički parametri koji su dati ovim Planom.

U postupku intervencija koje po pravilu uključuju neizbježne promjene gabarita ne treba zanemariti lokalnu arhitekturu u svim njenim aspektima. Zdanja treba da budu u korelaciji sa prostorom i da uvažavaju karakteristike i vrijednosti tradicionalnog ambijenta i lokalni graditeljski identitet. Vrste intervencija su: obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide), konstruktivna sanacija kuće (temelji, zidovi, ograde, podzide), sanitarno-tehničko opremanje kuće (sanitarne prostorije, savremene instalacije), dogradnja aneksa (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije) i nadgradnju kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja sprata). Očuvanje i obnova postojećeg partera (denivelacija terena, suvameda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda i kapija) je obavezna tokom obnove kuće.

Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja. Nadogradnja novog sprata se preporučuje u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija) ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima gradnje.

U slučaju nadziđivanja objekta potkrovljem visina nadzidanog dijela ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip gradnje. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na jestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove po pravilu mora da se rekonstruiše. Prilikom obnove krova, treba da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. 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 durmitske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide.

Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerosagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge nestambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

Ukoliko je zauzetost parcele ili bruto građevinska površina postojećeg objekta veća od planom propisane, a objekat se nalazi unutar planirane parcele, objekat se zadržava. U slučaju rekonstrukcije, objekat se mora privesti namjene prema planiranim parametrima.

Pravila građenja za stanovanje malih gustina

U pogledu veličine i širine za novoformirane parcele ovog vida 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.

Na zahtjev korisnika u zoni stanovanja male gustine, urbanisticke parcele definisane ovim planom mogu se ukрупnjavati.

Ukрупnjavanje parcela se vrši udruživanjem 2 (dvije) ili više susjednih parcela.

Bruto građevinska površina objekta, na urbanističkoj parceli dobijenoj udruživanjem, računa se u odnosu na

planom zadate urbanističke parametre (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti) uz uslov da maksimalna bruto građevinska površina objekta ne bude veća od 500 m² u skladu sa smjernicama za građenje objekata u zoni stanovanja male gustine.

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.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo i dr.);
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima;
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstva (ugostiteljski objekti, smještaj turista, pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje dece, vrtići, obdaništa, igraonice za decu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
- zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);
- sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro);
- poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
- u zoni se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbediti potreban, pravilima propisan broj parking mesta za korisnike.

Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno-tehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, autome-haničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvvara i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organozovane najviše 4 stambene jedinice. Maksimalna BGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m².

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%. Princip ozelenjavanja u okviru stambenih parcela dat je u uslovima za ozelenjavanje a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Horizontalna i vertikalna regulacija prikazana je u grafičkim prilogima.

Položaj objekta

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom dijelu planskog dokumenta.

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

- minimalno 1,5m, s tim 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.

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

Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi većih nagiba, sa funkcionalnim akcentima.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

	Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor ili tehnička prostorija. Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja manjih gustina važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BGP stambenog objekta porodičnog stanovanja je najviše 500m². Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi sljedeći objekti maksimalne visine 2,4m: • prateći objekat – garaža • pomoćni objekti – ostave, ograde i sl. Površina pomoćnih objekata se uračunava u BRGP na urbanističkoj parceli. Ukoliko na urbanističkim parcelama i u zonama druge namjene postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova rekonstrukcija. 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. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele. Parkiranje i garažiranje vozila za celokupan kapacitet objekata mora se obezbjediti u okviru parcele (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim djelovima parcele), po normativu 1PM po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu. Pristup parceli po pravilu je riješen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,5m. Kolske ulaze/izlaze na parcelama koje imaju pristup na više od dvije saobraćajnice predvidjeti sa saobraćajnice nižeg reda. U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaljeđu parcele, obezbjediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m). Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: -Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18). -Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremina zgrade ("Sl.list CG" br.60/18).
6	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 shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti ispašavanju ("Sl.list CG" br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br.8/93) i Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl.list CG" br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.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 prostor udžan je da predvidi 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.

Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da 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 privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica;
- zaštita od požara treba da se zasniva na uzradi planova zaštite od Požara Nacionalnog parka „Durmitor“ i ostalih šumskih kompleksa u neposrednoj blizini planskog područja;
- Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara i eksplozija (ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planovi zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa zakonom;
- 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.

Mjere zaštite šuma od požara

Cilj zaštite šuma je je unapređenje postojećeg stanja svih šuma, tako da njene prije svega zaštitno- ekološke funkcije, kao i ekonomske funkcije budu što jače izražene i izbalansirane.

Pravila zaštite šuma od požara koje bi trebalo propisati kao obavezne:

- Preventivno uzgojne mjere: uklanjanje suvog i drugog biljnog materijala u prizemnom sloju, njega šumskih sastojina sa pravilnom proredom, čišćenje vegetacije ispod trase elektroenergetskih vodova;
- Obrazovanje monitoring službe koja ima za cilj brzu dojavu i rano otkrivanje požara;
- Izgradnja punktova za nadzor u vidu montažnih građevina, postavljenih na najpogodniji visinski položaj u vrijeme ljetne sušne sezone;
- Formiranje punktova sa materijalom za gašenje požara;
- Protivpožarna pruge- prosječni prostor u šumi u obliku pruge očišćen od drveća i niskog rastinja, širine 4-15 m ili protivpožarna pruga sa elementima ceste koja ima namjenu prolaska vatrogasnih vozila do mjesta požara;
- Organizacija i planiranje rada protivpožarne službe sa detaljno razrađenim rasporedom kretanja šumskih radnika po trasama i satnici obilaska;
- U odnosu na stepen opasnosti od šumskog požara odrediti mjere zaštite za svaku šumu pojedinačno;
- Preglednim kartama na terenu odrediti sve elemente zaštite od požara: protivpožarne pruge-usjeke

zaštite, prirodne prepreke zaštite, željezničke pruge, mjesta monitoringa i punktova za gašenje, mjesta rezervoara sa vodom;

- Planovi prevencije i zaštite od požara moraju biti dio planova upravljanja i gazdovanja šumama.
- 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.

Smjernice i preporuke

- Definisanjem nacionalne šumarske politike i strategije razvoja, kao i postojećim zakonskim aktima iz oblasti šumarstva, došlo je do približavanja evropskim standardima očuvanja prirodnih resursa i ustanovljeni su principi održivog razvoja;
- Potrebno je dalje 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.
- U cilju zaštite od požara i eksplozija postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.

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 vulnerabilnosta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (lokacija benzinske pumpe u Žablaku, pojas regionalnog puta Žablak-Pljevlja).

Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika

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

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

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, tehničko-tehnoloških 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 i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona. Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.
7	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Smjernice i mjere zaštite životne sredine Da bi se održalo dobro stanje životne sredine na području opštine Žabljak, s obzirom na očekivani razvoj, moraju se preduzeti određene mjere, aktivnosti i planski instrumenti. Zaštita i unapređenje kvaliteta životne sredine sprovodiće se primjenom mjera zaštite životne sredine, pravilima izgradnje i uređenja koja su data ovim Planom kao i u skladu sa zakonima i propisima koji su doneti iz ove oblasti: 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. Mjere za zaštitu vazduha. – Očuvanje kvaliteta vazduha na ovom području ostvariće se primjenom sledećih pravila i mjera zaštite: • 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. Mjere zaštite voda. – Prema zakonu o vodama („Sl. List RCG“ br. 27/07) zaštita voda od zagađivanja ostvaruje se: • Organizacijom kontrole kvaliteta vode i izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci, zabranom stavljanja u promet supstanci opasnih za vode za koje postoji zamjena ekološki pogodnijih proizvoda; • Ekonomskim mjerama, plaćanjem naknade za zagađivanje vode, koja nije niža od troškova njenog prečišćavanja; • Prečišćavanjem otpadnih voda na mjestu nastajanja, primjenom tehničko-tehnoloških mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju; • Vodnim jerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. Priritetne aktivnosti za zaštitu voda u opštini Žabljak odnose se na izgradnju postrojenja za prečišćavanje gradskih i drugih otpadnih voda koje će biti locirano u zoni E. Otpadne vode iz turističkih, proizvodnih i drugih komunalnih objekata moraju zadovoljiti standarde recipijenta i zahtevani nivo kvaliteta kako bi se odražala prirodno-ekološka ravnoteža vodotokova. Neophodno je izvršiti obeležavanje i zvanično proglašavanje granica zona sanitarne zaštite izvorišta od namjernog i slučajnog zagađivanja i drugih uticaja koji mogu da djeluju na ispravnost kvaliteta vode. Takođe zaštita površinskih i podzemnih vodana planskom području ostvariće se izgradnjom cjelokupne kanalizacione mreže uz izgradnju gradskog kolektora za odvođenje svih otpadnih voda i uvođenjem kontrole kvaliteta vode za piće iz lokanih vodovoda i bunara od strane stručnih službi. Mjere zaštite zemljišta. – Očuvanje o i zaštita poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta sprovodiće se kroz: • Priritetnu aktivnost u zaštiti zemljišta neophodno je sprovesti rekultivaciju degradiranog zemljišta u zonama eksploatacije šljunka i pjeska; • Kontrolisanom sječom autohtonih šumskih sastojina posebno u ekosistemi ugroženim predjelima; • Određivanjem granica građevinskog reona kako bi se sprečila dalja nekontrolisana gradnja. Mjere za sprečavanje nastajanja i smanjenje količina otpada. – Primarni cilj u u upravljanju otpadom je smanjiti njegovu količinu odnosno koristiti svaki otpad koji se može ponovo koristiti na mjestu njegovoga nastanka ili u blizini. U skladu sa tim potrebno je: • Skladišta i druge trgovine koje robu isporučuju na paletama ili drvenim kutijama, obavezati da iste

	pokupe od kupca i vrte ih u skladište; • Korištenje kao goriva drvnog 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 promovisanja upotrebe ili brzo razgradivih plastičnih kesa i ponovnog korištenja ambalaže, • Ponovno korišćenje stare stolarije, nameštaja, kućanskih aparata ili njihovih dijelova. Prioritet svakog cjelovitog sistema upravljanja otpadom je da se spriječi ili smanji nastanak otpada. Korišćenjem pogodnih načina proizvodnje i obrade i ekološkim savjешnim 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. 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: • Poštovanjem graničnih vrijednosti nivoa buke u skladu sa pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini. • 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.
8	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo individualnog stanovanja Ove zelene površine, treba planirati ako je moguće, po principu predvrta i vrta: • Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta. • Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen. • Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju. • Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine. Jedna dobro uređena parcela od velikog značaja je vlasniku, ali i samom naselju u kom se nalazi, jer doprinosi njegovoj atraktivnosti i pozitivnom opštemutisku.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE RAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA Sistem zaštite na području Izmjena i dopuna DUP-a Žabljak treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od

	elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje opštenarodne odbrane. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju. ZAŠTITA PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE Koncept zaštite prirodne i kulturne zaštite zasnovan je na primjeni modela održivog razvoja, koji usklađen sa lokalnim uslovima i zasnovan na novim karakteristikama prostora. Urbani razvoj mora biti kompatibilan sa ekološkim karakteristikama prostora i mora ih unapređivati, sa ciljem očuvanja kvaliteta životne sredine. Izgled Žabljaka, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga rad na ovom Planu je shvaćen pre svega kao postizanje balansa između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala. Mjere zaštite kulturno-istorijskog nasljeđa U cilju zaštite kulturnih dobara na području planskog dokumenta urađena je studija zaštite iz koje u nastavku dajemo izvod.
10	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način: • Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka; • Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%) • U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204; • Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, sirine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m); • Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto. • Pri realizaciji planskih rešenja pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sluzbeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).
11	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
12	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
13	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU /
14	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA /

15	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektro energetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kv
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne i ostale infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa, uslova i saglasnosti javnih preduzeća. Instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE -Projektnom dokumentacijom prikazati mjesto i način priključenja urbanističke parcele na saobraćajnicu koje je definisano planskim dokumentom Izmjenama Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" („Sl.list CG –opštinski propisi“ br.47/18)– grafički prilog-Plan saobraćaja -07. -Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele saglasno normativima za ovu vrstu objekata. -Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima i propisima za ovu vrstu objekata.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Evakuacija otpada 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. Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl. Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: • Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - 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 kao i - 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.
16	POTREBA IZRADGE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

17	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 860
	Površina urbanističke parcele	348 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.35
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,60
	Bruto građevinska površina objekata (max BRGP)	209 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima: • Za stanovanje – 8 PM na 1000m²; • Proizvodnja – 10 PM na 1000m² izgrađene površine; • Hoteli i turistička naselja – 10PM na 1000m²; • Poslovanje - 15 PM na 1000m² prostora; • Trgovina – 30 PM na 1000m² prostora; • Restorani – 60PM na 1000m² neto etažne površine; • Za sportske dvorane, stadione i sl. – 12PM na 100 posetilaca; Gornji normativ je predložen za optimističku prognozu rasta stepena amortizacije u kojoj će 2020.god. on iznositi oko 20 PM na 1000 stanovnika.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	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 W/(m²K), što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm. • prozori moraju imati trostruko staklo i

		izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost $0,5$ (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla. • postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od $0,6$ izmjena vazduha na sat. Sekundarni faktori: • svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar). • pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje. • zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju $40/90 \text{ W/l}$). 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, zavesе 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. Energetskom obnovom starih kuća i zgrada, naročito onih građenih pre 1980. god. moguće je postići uštedu u potrošnji toplotne energije preko 60%. • Zamjeniti prozore i spoljna vrata toplotno kvalitetnijim; • Toplotno izolovati kompletan spoljni omotač kuće dakle zidove, podove, krov te ploče prema negrejanim prostorima; • Izgraditi vetrobran na ulazu u kuću; • Sanirati i obnoviti dimnjak; • Izolovati cijevi za toplu vodu i ostavu; • Analizirati sistem grejanja i hlađenja u kući i po potrebi ga zameniti energetski efikasnijim sistemom te ga kombinovati sa obnovljivim izvorima energije. Neizolovani spoljni zid od šulje opeke $d=19\text{cm}$ ima koeficijent prolaska toplote $1,67\text{W/m}^2\text{K}$. Kroz 1m^2 takvog zida godišnje prolazi zavisno od klimatskih uslova
--	--	--

	134-167kWh, što znači potrošnju od npr. 16,7 m³ plina po m² zida godišnje. Ako takav zid izolujemo sa 10cm toplotne izolacije, njegov koeficijent prolaska toplote iznosi 0,3267W/m²K, što znači gubitak toplote od cca 26-32kWh, ili potrošnju 3,2m³ plina po m² zida godišnje, odnosno predstavlja godišnju uštedu potrošnje energije od 81%. Kod gradnje nove kuće važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna kuća: • Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; • Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova; • Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja; • Koristiti energetska efikasan sistem grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije. Izbor lokacije, orijentacija i oblik kuće. – Kod izbora lokacije za gradnju, treba odabrati mesto izloženo Suncu, koje ne zasenjuju druge kuće odnosno na dovoljnoj udaljenosti, a zaštićeno od jakih vetrova. Objekat na parceli treba postaviti tako da dvorište bude okrenuto ka jugu kao i prostorije u kojima se boravi preko dana. Treba otvoriti kuću prema jugu a zatvoriti prema severu. Ograničiti dubinu kuće i omogućiti niskom zimskom suncu da uđe u kuću. Zaštititi kuću od prejakog letjeg sunca zelenilom i zaštitnicima od sunca. Kompaktan volumen kuće takođe pomaže smanjenju gubitaka toplote iz kuće. Kod projektovanja je važno grupisati prostore slične funkcije i slične unutrašnje temperature, pomoćne prostorije smestiti na severu a dnevne na jugu. Karakteristike energetska efikasne gradnje treba uključiti u proces projektovanja što ranije, već u fazi idejnog rešenja, jer se na taj način postižu najkvalitetniji rezultati. Toplotna zaštita. – Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih obodnih konstrukcija, oštećenja nastalih kondenzacijom (vlagom), i pregrevavanja prostora leti. Posledice su oštećenje konstrukcije, neudobno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora ali i do većeg zagađenja sredine. Za standardno izolovanu kuću potrebna debljina izolacije iznosi 10cm, za niskoenergetski standard gradnje zahteva debljinu od 15-20cm, dok pasivni standard gradnje zahteva debljinu od 25-40cm. Treba naglasiti da su najveći gubici toplote kroz prozore i spoljni zid pa se njihovom sanacijom postižu velike uštede. Toplotni mostovi. – Energetska efikasnost zgrade i potrošnja energije u zgradi, osim visokog nivoa toplotne zaštite zavisi i od smanjenja toplotnih mostova na minimum. Toplotni most je manje područje u omotaču grejnog dijela zgrade kroz koje je toplotni tok povećan zbog promene materijala, debljine ili geometrije građevinskog dijela. Izgraditi zgradu bez toplotnih mostova gotovo je nemoguće, ali uz pravilno projektovane detalje toplotne zaštite uticaj toplotnih mostova možemo smanjiti na minimum. Potencijalna mjesta toplotnih mostova su
--	---

		konzolni prepusti balkona, prepusti strehe krovova, spojevi konstrukcija, spojevi zida i prozora, kutije za roletnu, niše za radijatore, temelji i dr. Zato na njih pri rešavanju konstruktivnih detalja treba obratiti posebnu pažnju. Prozore treba ugraditi tako da su bar dijelom u nivou toplotne izolacije, kutija za roletnu mora biti toplotno izolovana, toplotnu izolaciju zida treba povući do temelja, a po potrebi treba izolovati i temelj. Po završetku izgradnje, kvalitet gradnje moguće je dodatno proveriti termografskim snimanjem. Zaštita od Sunca i pasivna sunčana arhitektura. – U ukupnoj energetskom bilansu kuće važnu ulogu igraju i toplotni dobici od Sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se Prihvatu Sunca i zaštiti od preteranog osunčanja, jer se i pasivni dobici topline moraju regulisati i optimizirati u zadovoljavajuću cjelinu. Preterano zagrevanje leti treba sprečiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmeravanjem dnevnog svetla, zelenilom prirodnim provetravanjem i sl. Zbog delotvorne zaštite od preintezivnog osvetljenja primenjuju se sledeća rešenja: • 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. Obnovljivi izvori energije u zgradama. – Obnovljivi izvori su oni izvori koji su sačuvani u prirodi i obnavljaju se u celosti ili delimično. Posebno se ističu: energija vodotokova, vjetra, Sunčeva energija, biogoriva, biomasa, bioplin, geotermalna energija. Najčešće korišćeni obnovljivi izvori energije u zgradama su biomasa, Sunce i vetar. Biomasi je moguće pretvoriti u razne oblike korisne energije: toplotu, električnu energiju i tečna goriva za upotrebu u prevozu. Sunčeva energija je neiscrpan izvor energije koji u zgradama možemo koristiti na tri načina: pasivno-za grejanje i osvetljenje prostora, aktivno-sistem sa sunčanim kolektorima rezervoarom tople vode i fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. Proizvodnja električne energije iz vetra i Sunca preporučuje se u uslovima gde ne postoji mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu. Za domaćinstva su vrlo interesantne male vetroturbine snage do nekoliko desetina kW. One se mogu koristiti kao dodatni ili primarni izvor energije u udaljenim područjima. Sistemi gijanja, ventilacije i klimatizacije. – Energetska potrošnja namjenjena za grijanje, ventilaciju i kondicioniranje vazduha predstavlja najznačajniji dio energetske potrošnje u zgradama.
--	--	---

		Koncepcija cjelovitog i integralno energetski efikasnog građenja podrazumijeva istovremeno razmatranje svih aspekata građevine, od arhitekture, pročelja i funkcije, preko konstrukcije, protivpožarne zaštite, akustike, pa do potrošnje energije i ekološkog kvaliteta zgrade. Osnovne metode projektovanja energetski efikasne zgrade uključuju tri bitna elementa: (1) smanjenje potreba za energijom (energetske uštede), (2) maksimiziranje korišćenja obnovljivih izvora energije i (3) korišćenje fosilnih goriva na optimalan način u pogledu zaštite prirodne sredine. Smanjenje energetskih potreba je zadatak za projektante da: optimizuju zgradu u pogledu forme i položaja, da primene poboljšane mjere toplotne zaštite i energetski efikasniju rasvetu i opremu, da u pogledu GVK sistema primene efikasnu rekuperaciju toplote otpadnog zraka iz sistema ventilacije, da osiguraju male padove pritiska i smanjenje gubitaka toplote u razvodu i smanjenje potrošnje svih podsistema i druge primjenjive mjere. U pogledu korišćenja obnovljivih izvora energije, projektom se mora omogućiti optimalno pasivno korišćenje sunčeve energije, dnevno osvetljenje, prirodna ventilacija, noćno hlađenje i korišćenje toplote tla. Uz to je potrebno razmotriti optimalno korišćenje solarnih kolektora, geotermalne energije, biomase i sličnih izvora.
19	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje i u spise predmeta	
20	OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Vesko Dedeić
21	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
		SEKRETAR Sava Zeković
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta	

		Koncepcija cjelovitog i integralno energetski efikasnog građenjapodrazumijeva istovremeno razmatranje svih aspekata građevine, od arhitekture, pročelja i funkcije, preko konstrukcije, protivpožarne zaštite, akustike, pa do potrošnje energije i ekološkog kvaliteta zgrade. Osnovne metode projektovanja energetski efikasne zgrade uključuju tri bitna elementa: (1) smanjenje potreba za energijom (energetske uštede), (2) maksimiziranje korišćenja obnovljivih izvora energije i (3) korišćenje fosilnih goriva na optimalan način u pogledu zaštite prirodne sredine. Smanjenje energetske potrebe je zadatak za projektante da: optimizuju zgradu u pogledu forme i položaja, da primene poboljšane mjere toplotne zaštite i energetski efikasnog rasvjetu i opremu, da u pogledu GVK sistema primene efikasnu rekuperaciju toplote otpadnog zraka iz sistema ventilacije, da osiguraju male padove pritiska i smanjenje gubitaka toplote u razvodu i smanjenje potrošnje svih podsistema i druge primjenjive mjere. U pogledu korišćenja obnovljivih izvora energije, projektom se mora omogućiti optimalno pasivno korišćenje sunčeve energije, dnevno osvetljenje, prirodna ventilacija, noćno hlađenje i korišćenje toplote tla. Uz to je potrebno razmotriti optimalno korišćenje solarnih kolektora, geotermalne energije, biomase i sličnih izvora.
19	DOSTAVLJENO:	Podnosiocu zahtjeva, Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje i u spise predmeta
20	OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Vesko Dedeić 
21	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
		 SEKRETAR Sava Zeković 
	PRILOZI	
	-	Grafički priloz iz planskog dokumenta

844	356	0	125	0	214	0	0,35	0	0,60		P+1+Pk	SMG	izgradnja
845	513	0	179	0	307	0	0,35	0	0,60		P+1+Pk	SMG	izgradnja
846	379	0	133	0	227	0	0,35	0	0,60		P+1+Pk	SMG	izgradnja
847	329	0	115	0	293	0	0,35	0	0,90		P+1+Pk	SMG	izgradnja
847a	372	0	130	0	223	0	0,35	0	0,60		P+1+Pk	SMG	izgradnja
847b	302	0	181	0	344	0	0,60	0	1,80		S+P+2+Pk	T	izgradnja
848	283	70	160	140	479	0,25	0,57	0,48	1,69	P+Pk	S+P+2+Pk	T	rekonstrukcija
849	274	118	118	236	236	0,43	0,43	0,86	0,86	P+Pk	P+Pk	SMG	zadržavanje
850	263	89	89	178	178	0,33	0,33	0,67	0,67	P+Pk	P+Pk	SMG	zadržavanje
851	482	143	143	572	572	0,29	0,29	1,18	1,18	P+2+Pk	P+2+Pk	SMG	zadržavanje
852	397	80	138	240	240	0,35	0,35	0,60	0,60	P+1+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
853	306	73	109	73	186	0,23	0,35	0,23	0,60	P	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
854	254	106	106	424	424	0,41	0,41	1,64	1,64	P+2+Pk	P+2+Pk	SMG	zadržavanje
855	293	75	75	225	225	0,25	0,25	0,77	0,77	P+1+Pk	P+1+Pk	SMG	zadržavanje
856	378	108	132	216	227	0,28	0,35	0,57	0,60	P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
857	274	70	96	140	164	0,28	0,35	0,51	0,60	P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
858	232	0	82	0	140	0	0,35	0	0,60		P+1+Pk	SMG	izgradnja
858a	243	0	86	0	148	0	0,35	0	0,60		P+1+Pk	SMG	izgradnja
859	306	107	107	271	271	0,35	0,35	0,88	0,88	S+P+Pk	S+P+Pk	SMG	zadržavanje
860	348	58	122	174	209	0,16	0,35	0,5	0,60	S+P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
861	375	0	131	0	225	0	0,35	0	0,60	-	P+1+Pk	SMG	izgradnja
862	408	84	143	145	245	0,20	0,35	0,35	0,60	P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
863	299	53	105	90	179	0,18	0,35	0,30	0,60	P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
864	670	81	235	162	402	0,12	0,35	0,24	0,60	P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
865	270	18	105	18	179	0,06	0,35	0,06	0,60	P	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
865a	211	0	0	0	0	0	0	0		-	-	PUS	
866	552	77	193	203	331	0,13	0,35	0,37	0,60	P+1+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
867	312	0	109	0	187	0	0,35	0	0,60	-	P+1+Pk	SMG	izgradnja
867a	319	0	112	0	191	0	0,35	0	0,60	-	P+1+Pk	SMG	izgradnja
868	343	0	120	0	206	0	0,35	0	0,60	-	P+1+Pk	SMG	izgradnja
868a	347	0	0	0	0	0	0	0		-	-	PUJ	
869	360	118	118	342	342	0,33	0,33	0,95	0,95	P+1+Pk	P+1+Pk	SMG	zadržavanje
870	423	96	148	242	254	0,23	0,35	0,57	0,60	P+1+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
871	401	69	142	187	241	0,17	0,35	0,46	0,60	P+2	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
871a	289	55	99	145	173	0,19	0,35	0,51	0,60	P+2	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija
872	623	125	218	359	374	0,20	0,35	0,58	0,60	P+2+Pk	P+2+Pk	SMG	rekonstrukcija
873	428	101	150	243	257	0,23	0,35	0,57	0,60	S+P+Pk	P+1+Pk	SMG	rekonstrukcija



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

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

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

35/11601-14/9, od 27.07.2018. g.
"Službeni list CG-ovlašteni propis broj 02/19"

Odluka o pristupačju izradi Izmjene i dopune Plana:
Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Plana.

Naručilac plana:

CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK

Obradač plana:

"MAJANIKU" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2

Odgovorni planer:

Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1

Odgovorni planer:

Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2

Planer faze:

Natasa Tomović, dipl. ing.geo. - lic. br. 05-978/-2

faza izrade
planskog dokumenta:

PLAN

naziv grafičkog priloga:

Topografsko katastarski plan

razmjera:

R = 1 : 1000

godina izrade plana:

2018.

broj grafičkog priloga:

1

6592825.28	4779999.80	208	6590830.99	4779318.57
6592843.63	4779985.15	209	6590831.37	4779342.89
6592848.61	4779975.86	210	6590831.47	4779346.17
6592852.94	4779965.37	211	6590832.44	4779357.46
6592857.20	4779954.78	212	6590832.01	4779360.38
6592864.68	4779950.11	213	6590832.30	4779373.20
6592868.15	4779948.32	214	6590832.30	4779373.20
6592873.75	4779948.32	215	6590832.24	4779383.19
6592877.50	4779948.32	216	6590833.97	4779392.77
6592883.38	4779933.66	217	6590846.36	4779394.28
6592888.12	4779918.10	218	6590872.41	4779402.54
6592893.98	4779909.98	219	6590880.85	4779405.65
6592895.54	4779905.39	220	6590888.95	4779406.63
6592896.57	4779899.96	221	6590893.57	4779405.89
6592897.00	4779894.73	222	6590895.48	4779405.33
6592900.96	4779888.31	223	6590897.73	4779403.29
6592920.77	4779881.60	224	6590897.94	4779400.96
6592929.02	4779878.81	225	6591010.87	4779445.17
6592946.77	4779872.79	226	6591010.85	4779448.19
6592955.16	4779865.59	227	6591010.85	4779448.19
6592963.62	4779865.96	228	6591011.98	4779496.21
6592968.66	4779861.64	229	6591011.68	4779496.76
6592975.24	4779851.80	230	6591003.57	4779510.97
6592982.78	4779845.27	231	6590891.94	4779529.05
6592988.38	4779843.24	232	6591005.71	4779534.77
6592988.38	4779843.24	233	6591009.84	4779535.79
6592990.37	4779841.41	234	6591012.85	4779536.16
6592993.82	4779833.26	235	6591020.94	4779540.95
6592995.44	4779815.98	237	6591026.29	4779746.88
6592995.44	4779806.93	238	6591127.56	4779746.24
6592997.99	4779807.32	239	6591228.82	4779745.60
6592948.50	4779825.33	240	6591365.94	4779745.60
6592947.25	4779825.34	241	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	242	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	243	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	244	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	245	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	246	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	247	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	248	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	249	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	250	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	251	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	252	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	253	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	254	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	255	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	256	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	257	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	258	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	259	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	260	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	261	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	262	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	263	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	264	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	265	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	266	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	267	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	268	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	269	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	270	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	271	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	272	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	273	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	274	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	275	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	276	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	277	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	278	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	279	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	280	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	281	6591368.56	4779745.60
6592959.61	4779829.95	282	6591368.56	4779745.60

Legenda

- Detalji

Asfalt

Betonske površine

Ivčnjak

Makadamske površine

Elektroprovodi

Granica po katastru

Urbanistička parcela

Objekti po katastru

Objekti

Stepen ce

Žičana ograda

Betonska ograda

Metalna ograda

Betonski zid

Kameni zid

Sijene

Šaht za stuju

PTT šaht

PTT ornarić

Vodovodni veliki šaht

Vodovodni mali šaht

Vodovodni priključak sa ogrlicom

Hidrant:

Česma

Bunar

Slivnik

Okno - šaht

Fekalna šaht

Listopadno drvo

Četinarsko drvo

Rasveta

Betonski stub za struju

Poligona tačka

Sacbraćajni znaci

KOORDINATE PRELOMNIH TACA I GRANICE PLANA			
Position X	Position Y	Position X	Position Y
6591563.20	4779819.75	142	6592250.10
6591564.67	4779814.60	143	6592243.88
6591575.34	4779809.89	144	6592237.28
6591584.59	4779806.52	145	6592230.92
6591596.47	4779803.96	146	6592223.52
6591600.63	4779808.16	147	6592216.12
6591603.53	4779808.16	148	6592223.35
6591633.55	4779840.16	149	6592200.02
6591635.75	4779840.16	150	6592212.09
6591647.91	4779848.57	151	6592214.58
6591666.55	4779859.62	152	6592197.23
6591667.25	4779861.66	153	6592589.91
6591693.66	4779877.31	154	6592192.61
6591684.96	4779886.97	155	6592114.99
6591702.39	4779910.64	156	6592150.43
6591708.55	4779910.21	157	6592129.94
6591717.11	4779907.89	158	6592109.14
6591726.37	4779903.75	159	6592055.81
6591751.33	4779929.54	160	6592039.16
6591780.21	4779933.92	161	6591823.16
6591841.38	4779993.95	162	6591843.98
6591954.01	4779988.01	163	6591839.23
6592064.03	4780006.49	164	6591807.12
6592184.61	4780071.29	165	6591807.12
6592289.84	4780095.83	166	6591791.20
6592304.10	4780094.83	167	6591773.46
6592321.38	4780092.29	168	6591768.27
6592361.60	4780084.62	169	6591785.23
6592423.63	4780082.95	170	6591767.84
6592482.99	4780101.05	171	6591755.24
6592535.62	4780126.95	172	6591739.05
6592537.28	4780140.78	173	6591719.19
6592483.44	4780143.68	174	6591614.06
6592416.34	4780276.19	175	6591580.12
6592417.60	4780294.85	176	6591572.68
6592424.04	4780298.76	177	6591550.51
6592439.48	4780326.91	178	6591396.48
6592439.37	4780331.88	179	6591394.21
6592543.75	4780330.14	180	6591313.14
6592648.13	4780328.40	181	6591313.50
6592752.51	4780326.65	182	6591309.59
6592856.90	4780324.91	183	6591305.35
6592886.75	4780363.00	184	6591301.11
6592916.66	4780396.63	185	6591313.89
6592949.92	4780431.65	186	6591313.81
6592971.93	4780444.44	187	6591313.81
6592969.96	4780360.73	188	6591305.57
6592969.96	4780337.62	189	6591305.57
6592968.67	4780327.27	190	6591307.91
6592978.67	4780312.74	191	6591313.74
6592973.29	4780309.15	192	6591312.02
6592983.58	4780287.59	193	6591314.79
6592984.43	4780285.80	194	6591306.81
6592968.03	4780277.98	195	6591297.67
6592967.73	4780264.94	196	6591126.68
6592967.09	4780237.57	200	6590940.20



 FIRMA ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, POSREDOVANJE I PLANIRANJE - NOVI SARAJEVO		 CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
 Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić		Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C" i k.c. 3144 i 3145 KO Žabljak i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I	
Odluka o pristupaњу izradi Izmjena i dopuna Plana: Odluka o doručenoj izmjeni i dopuna Plana:		3511/6-01-1469, od 27.07.2016. g. "Službeni list CG-opštinski propisi" broj 02/19	
Naručilac plana:		CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak:		Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana:		"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2	
Odgovorni planer:		Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1	
Odgovorni planer:		Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2	
faza izrade planskog dokumenta:		PLAN	
naziv grafičkog priloga:		Plan namjene površina	
razmjera: R = 1 : 1000		godina izrade plana: 2018.	broj grafičkog priloga: 5

LEGENDA

GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

UP1

A

PLAN NAMJENE POVRŠINA

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



MAGNART & TO

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I PLANIRANJE - POVRŠINA



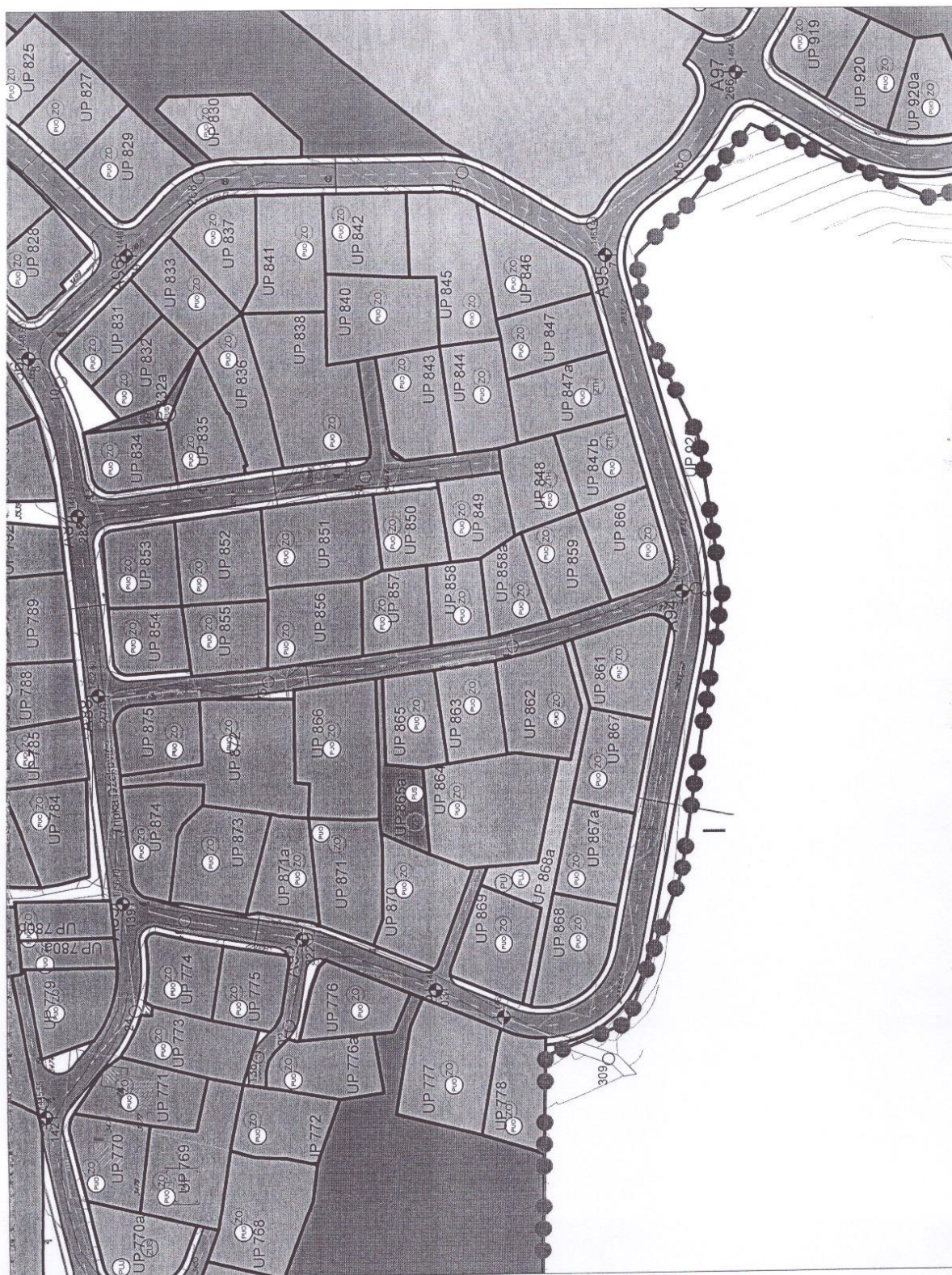
Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"
i k.p. 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Odluka o pristupanju izrade izmjena i dopuna Plana: 351/16-01-1409, od 27.07.2016. g.
Odluka o donošenju izmjena i dopuna Plana: "Službeni list CG-opštinski propisi" broj 02/19

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

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

	ZELENILO JAVNE NAMJENE
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	PARK
	PARK ŠUMA
	TRG
	DRVOREDI
	ZELENILO OGRANIČENE NAMJENE
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO KAMPOVA
	ZELENILO ZA TURIZAM (HOTEL)
	SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILO OBJEKATA PROSVETE
	ZELENILO OBJEKATA ZDRAVSTVA
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO OBJEKATA ADMINISTRACIJE
	ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNI POJASEVI
	GROBLJE
PU	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



UP1
G1
STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

ODJAVNA URBANISTIČKE PARCELE
GRADJEVINSKA LINIJA I PLANIRANI ODLAZAK

- IZOLACIJA
ODJAVNA SAOBRAĆAJNICE
ODJAVNA MESTA PRIKLJUČAKA
ODJAVNA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
NAZIV SAOBRAĆAJNICE
KOLSKO - PEŠAČKE POVRŠINE
PEŠAČKE POVRŠINE
JAVNI PARKING I GARAZA
AUTOBUSKA STANICA



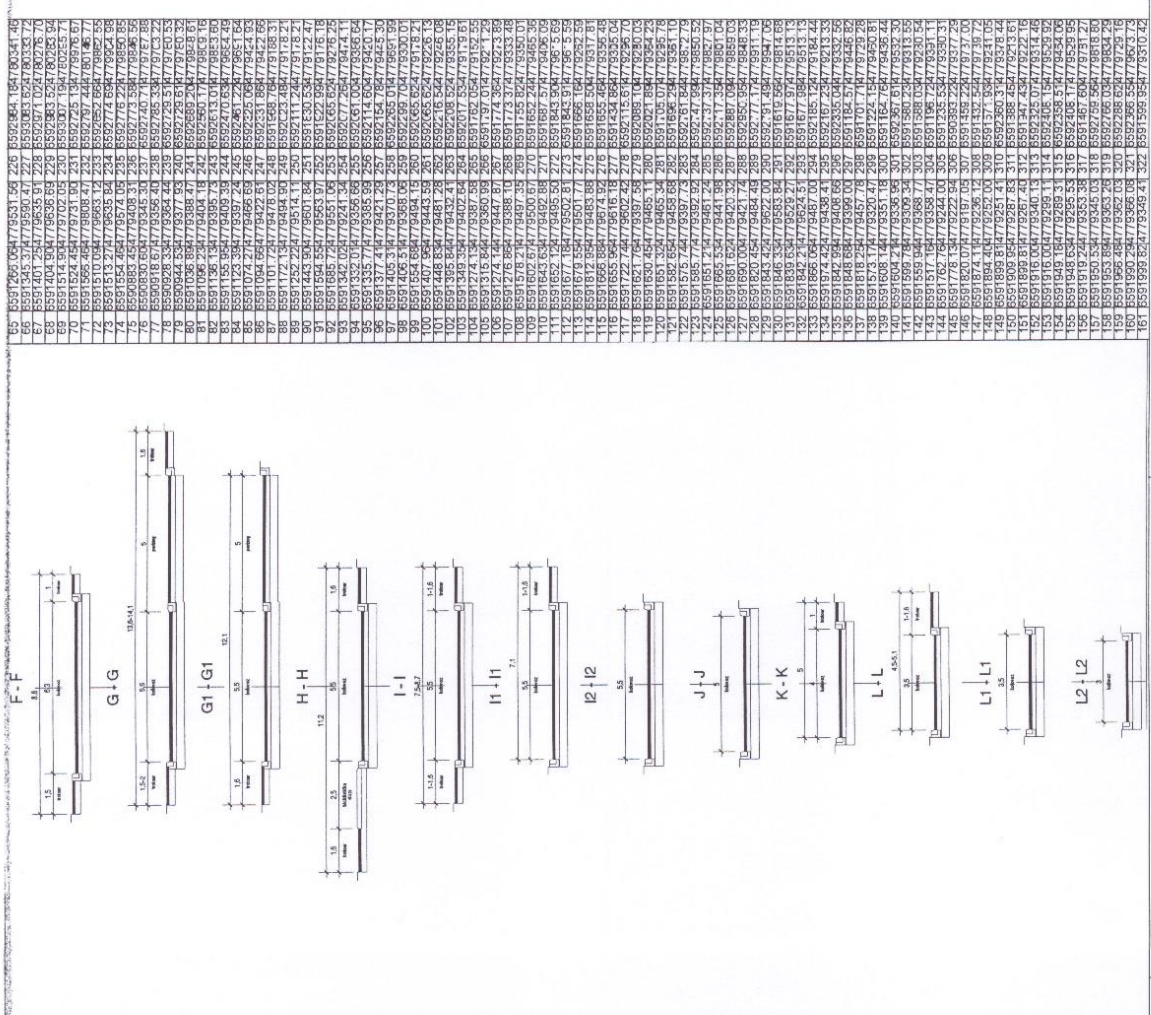
CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić
Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"
I.k.p. 31441/3145 KO Žabljak i izuzev dijelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Čudan o preklapanju izdane Izopina Plana:
Čudan o određivanju linija i linija: Izopina Plana

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







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

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

351/16-01-1409, od 27.07.2016. g.

"Službeni list CG-opštinski propisi" broj 22/19

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK		
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.		
Obradaivač plana:	"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2		
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž.arh. - lic. br. 10-2734/1		
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr.pl. - lic. br. 05-1692/06-2		
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN		
naziv grafičkog priloga:	Plan hidrotehničke infrastrukture		
razmjera:	R = 1 : 1000	godina izrade plana:	2018.
		broj grafičkog priloga:	8

LEGENDA

--- GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

--- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP1 CZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDJEVANJE

--- VODOVOD

--- PLANIRANI VODOVOD

FEKALNA KANALIZACIJA

--- KANALIZACIONI VOD

--- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

POSTOJEĆE REVIZIONO OKNO

PLANIRANO REVIZIONO OKNO

SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

--- KANALIZACIONI VOD

--- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

POSTOJEĆE REVIZIONO OKNO

PLANIRANO REVIZIONO OKNO

SMJER ODVOĐENJA

SAOBRAĆAJ

IVIČNJAK

OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA

KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE

PJEŠAČKE POVRŠINE

JAVNI PARKING I GARAŽA





TK PODZEMNI VOD

PLANIRANI TK PODZEMNI VOD

PLANIRANI TK NAZEMNI VOD

TK OKNO

PLANIRANO TK OKNO

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

IVČNIK

OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

OZNAKA MESTA PRIKLJUČA

OZNAKA PRESELEVA SAOBRAĆAJNICA

NAZIV SAOBRAĆAJNICE

KOLIKO - PJEŠAČKE POKRIVNE

PJEŠAČKE POKRIVNE

JAVNI PARKING I GARAJA

MAJARTO

IZ OBLASTI: INŽENJERING, ARHITEKTURA, GRAĐEVINARSTVO, POSREDOVANJE

CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK

Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
Žabljak za zone "J", "G", "H", "E", "F", "C"
I.k.p. 3144/3145 KO Žabljak i izuzev dijelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I

Šifra projekta: 1400-1427.02.2014.g.
Odluka o izradi plana: Odluka o izradi plana
Odluka o donošenju: Odluka o donošenju

Naučilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomić, dipl. inž.
Obrađivač plana:	"MAJARTO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2
Odgovorni planirer:	Branko Todorović, dipl. inž. arh. - lic. br. 10-2734/1
Odgovorni planirer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr. pl. - lic. br. 05-1692/05-2
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN

Plan elektronske komunikacione infrastrukture	godina izrade plana:	broj grafičkog priloga:
razmjera:	2018.	10
R = 1 : 1000		





POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

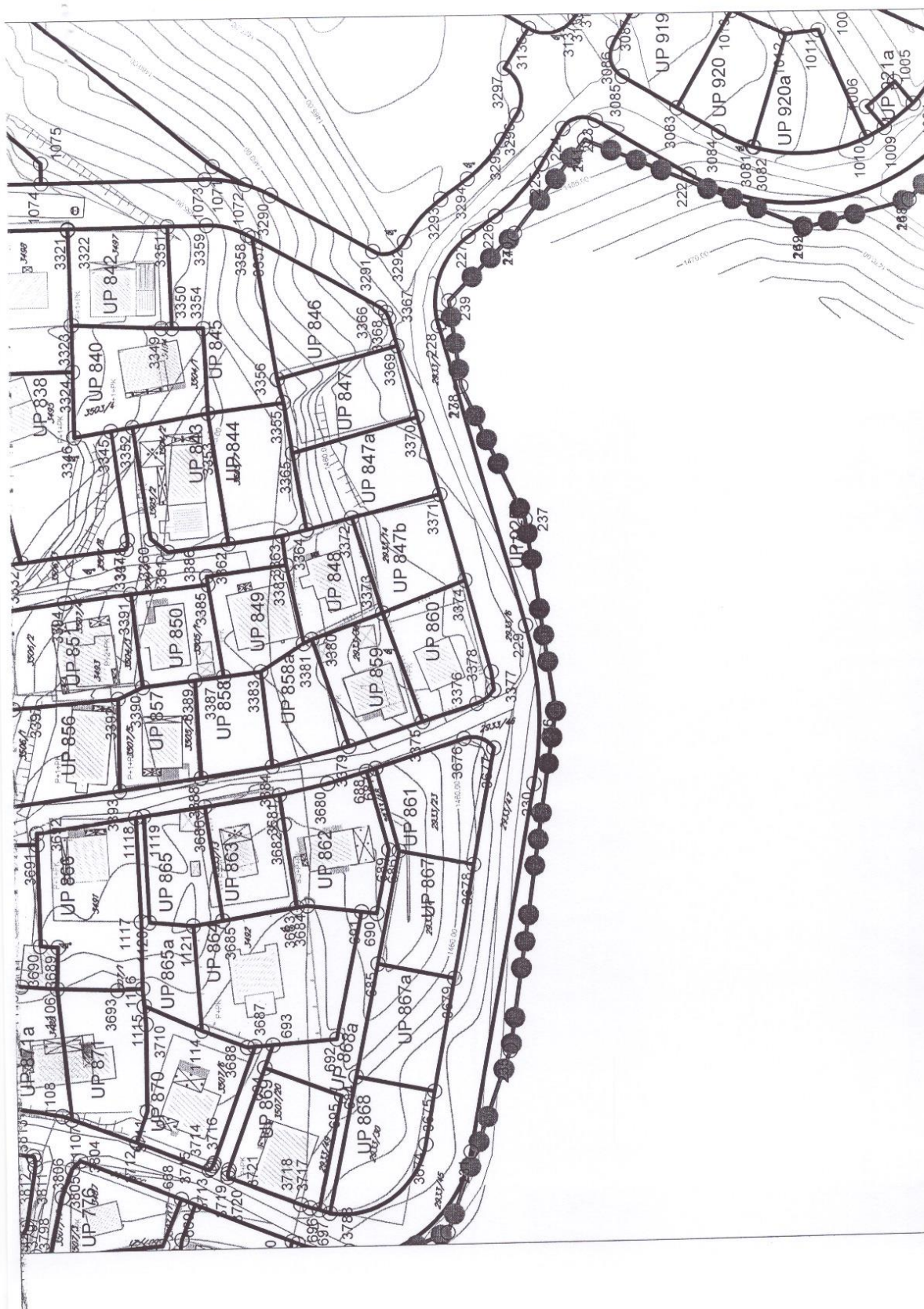
Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana

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

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

Odlike o pristupanju izradi Izmjena i dopuna Plana:
Odl. ka o donošenju Izmjena i dopuna Plana:
351/16-01-1409 od 27.07.2016. g.
"Službeni list CG-opštinski propisi" broj 02/19

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



Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističkih parcela

3360	6591711.25	4779290.24	3416	6591811.42	4779488.67
3361	6591708.71	4779286.97	3417	6591819.47	4779488.68
3362	6591710.08	4779275.63	3418	6591827.53	4779489.30
3363	6591711.36	4779265.68	3419	6591830.72	4779492.36
3364	6591712.44	4779261.19	3420	6591793.27	4779492.70
3365	6591726.97	4779263.57	3421	6591795.97	4779512.48
3366	6591754.15	4779247.08	3422	6591806.82	4779489.05
3367	6591753.26	4779246.06	3423	6591793.03	4779490.95
3368	6591752.05	4779245.45	3424	6591797.96	4779527.07
3369	6591746.90	4779244.02	3425	6591778.59	4779529.90
3370	6591733.41	4779240.29	3426	6591777.53	4779515.21
3371	6591718.75	4779236.24	3427	6591776.63	4779499.77
3372	6591714.60	4779252.87	3428	6591757.66	4779502.13
3373	6591696.63	4779247.42	3429	6591759.74	4779517.85
3374	6591702.47	4779231.74	3430	6591761.54	4779531.58
3375	6591676.17	4779240.05	3431	6591765.46	4779531.58
3376	6591679.41	4779229.81	3432	6591743.11	4779520.32
3377	6591681.85	4779226.59	3433	6591745.01	4779533.74
3378	6591685.26	4779226.98	3434	6591756.71	4779497.29
3379	6591671.78	4779253.92	3435	6591739.67	4779498.63
3380	6591691.89	4779260.54	3436	6591740.16	4779500.08
3381	6591691.17	4779262.01	3437	6591742.58	4779516.65
3382	6591705.90	4779265.05	3438	6591737.00	4779517.46
3383	6591686.01	4779269.97	3439	6591721.26	4779518.24
3384	6591668.25	4779267.96	3440	6591721.11	4779514.90
3385	6591702.51	4779279.60	3441	6591718.54	4779501.69
3386	6591704.00	4779279.79	3442	6591723.95	4779536.58
3387	6591685.23	4779276.81	3443	6591721.39	4779521.01
3388	6591666.35	4779281.20	3444	6591704.91	4779519.26
3389	6591684.61	4779282.26	3445	6591686.54	4779522.58
3390	6591683.53	4779292.09	3446	6591685.03	4779510.53
3391	6591700.97	4779294.13	3447	6591687.17	4779506.55
3392	6591681.41	4779296.78	3448	6591702.64	4779503.75
3393	6591664.23	4779296.54	3449	6591688.07	4779534.81
3394	6591699.57	4779306.52	3450	6591688.97	4779539.83
3395	6591697.88	4779319.42	3451	6591698.70	4779540.53
3396	6591679.54	4779318.04	3452	6591707.47	4779539.23
3397	6591679.88	4779316.09	3453	6591624.51	4779465.83
3398	6591676.99	4779317.85	3454	6591632.79	4779466.88
3399	6591661.38	4779317.98	3455	6591643.84	4779467.01
3400	6591659.89	4779335.20	3456	6591648.00	4779471.52
3401	6591661.38	4779335.44	3457	6591648.93	4779478.71
3402	6591675.87	4779337.50	3458	6591649.12	4779486.91
3403	6591676.04	4779335.52	3459	6591649.06	4779487.44
3404	6591695.10	4779339.11	3460	6591648.94	4779487.99
3405	6591675.40	4779354.25	3461	6591648.83	4779488.30
3406	6591691.55	4779355.53	3462	6591648.69	4779488.65
3407	6591693.12	4779353.14	3463	6591648.53	4779488.98
3408	6591660.26	4779349.76	3464	6591648.30	4779489.35
3409	6591663.28	4779353.11	3465	6591648.10	4779489.64
3410	6591816.20	4779524.74	3466	6591647.76	4779490.04
3411	6591814.22	4779509.77	3467	6591647.41	4779490.37
3412	6591832.53	4779507.06	3468	6591641.52	4779489.50
3413	6591834.05	4779519.51	3469	6591630.94	4779490.97
3414	6591832.11	4779522.69	3470	6591628.07	4779500.17
3415	6591831.67	4779522.75	3471	6591626.52	4779500.46



MAJAART&TO

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I PLANIRANJE - POSREDOVANJE



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

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

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

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

36/16-01-1409, od 27.07.2016. g.
"Službeni list CG-ostalego propisa broj 02/19"

Naručilac plana:

CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK

Predsjednik SO Žabljak:

Vidoje Tomčić, dipl. ecc.

Obradivač plana:

"MAJAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2

Odgovorni planer:

Branko Todorović, dipl. inž. arh. - lic. br. 10-2734/1

Odgovorni planer:

Mirjana Nikolić, dipl. pr. pl. - lic. br. 05-1692/06-2

faza izrade
planskog dokumenta:

PLAN

naziv grafičkog priloga:

Plan nivelacije i regulacije

razmjera:

R = 1 : 1000

godina izrade plana:

2018.

broj grafičkog priloga:

12

LEGENDA

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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- IMČULAK
- OSOJINA SAOBRAĆAJNICE
- OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
- OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING I GARAŽA



MINISTARSTVO
TRANSPORTA I
INFRASTRUKTURE
REPUBLIKE SRBIJE



Koordinate prelomnih tačaka GL

1636	6592165.54	4779413.75	1695	6591572.83	4779537.28
1638	6592273.33	4779524.54	1696	6591553.81	4779541.95
1639	6592279.45	4779534.61	1697	6591551.11	4779531.45
1640	6592279.28	4779534.67	1698	6591571.97	4779526.02
1641	6592280.24	4779535.91	1699	6591571.84	4779525.31
1642	6592283.77	4779541.71	1700	6591573.06	4779524.99
1643	6592294.25	4779557.26	1701	6591574.35	4779525.24
1644	6591943.34	4779228.01	1702	6591574.16	4779525.95
1645	6591945.12	4779237.23	1703	6591601.47	4779533.81
1646	6591911.62	4779320.69	1704	6591603.56	4779530.73
1647	6591909.00	4779322.15	1705	6591607.13	4779519.92
1648	6591912.71	4779337.23	1706	6591496.26	4779353.37
1649	6591910.12	4779338.75	1707	6591508.91	4779352.86
1650	6591911.69	4779341.41	1708	6591589.69	4779303.80
1651	6591909.47	4779342.61	1709	6591576.92	4779309.01
1652	6591919.76	4779294.61	1710	6591570.62	4779314.57
1653	6591921.33	4779309.89	1711	6591589.37	4779272.06
1654	6591921.02	4779313.63	1712	6591590.27	4779274.50
1655	6591666.21	4779487.26	1713	6591608.60	4779267.76
1656	6591655.88	4779486.66	1714	6591604.99	4779258.56
1657	6591813.70	4779476.13	1715	6591602.30	4779259.12
1658	6591745.69	4779389.92	1716	6591586.79	4779265.05
1659	6591744.55	4779391.64	1717	6591748.88	4779347.62
1660	6591748.17	4779393.86	1718	6591742.26	4779354.09
1661	6591751.02	4779396.87	1719	6591743.41	4779355.27
1662	6591740.32	4779414.49	1720	6591742.40	4779356.25
1663	6591755.34	4779380.48	1721	6591741.58	4779355.42
1664	6591766.03	4779391.37	1722	6591736.14	4779360.75
1665	6591767.71	4779350.26	1723	6591750.00	4779247.99
1666	6591825.68	4779475.33	1724	6591683.62	4779229.64
1667	6591605.89	4779683.74	1725	6591679.31	4779243.39
1668	6591851.23	4779453.72	1726	6591677.98	4779242.96
1669	6591851.02	4779455.89	1727	6591676.58	4779247.36
1670	6591856.37	4779471.08	1728	6591677.93	4779247.75
1671	6591630.85	4779393.43	1729	6591674.43	4779258.91
1672	6591662.79	4779397.54	1730	6591672.23	4779268.41
1673	6591696.02	4779418.13	1731	6591671.68	4779271.88
1674	6591668.53	4779448.42	1732	6591669.90	4779284.72
1675	6591659.38	4779462.85	1733	6591666.91	4779284.72
1676	6591657.41	4779462.70	1734	6591666.95	4779298.89
1677	6591583.36	4779357.26	1735	6591665.40	4779299.03
1678	6591581.45	4779358.14	1736	6591665.72	4779302.51
1679	6591579.29	4779359.41	1737	6591663.93	4779302.68
1680	6591577.96	4779367.03	1738	6591664.13	4779304.87
1681	6591600.51	4779370.97	1739	6591665.93	4779304.71
1682	6591590.87	4779452.85	1740	6591703.12	4779262.61
1683	6591595.11	4779492.73	1741	6591379.99	4779372.24
1684	6591590.04	4779492.43	1742	6591370.30	4779372.24
1685	6591589.95	4779493.71	1744	6591363.70	4779393.70
1686	6591586.80	4779493.53	1745	6591350.62	4779392.78
1687	6591586.87	4779492.22	1748	6591286.00	4779388.97
1688	6591580.78	4779491.88	1749	6591356.84	4779460.18
1689	6591581.47	4779479.10	1750	6591360.79	4779451.64
1690	6591587.12	4779479.46	1751	6591349.52	4779446.81
1692	6591617.10	4779549.01	1753	6591299.84	4779497.92
1693	6591609.62	4779550.62	1754	6591317.37	4779505.04
1694	6591608.94	4779547.77	1755	6591377.50	4779529.51

