

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

	CRNA GORA OPŠTINA ŽABLJAK Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Broj: UP1 04-332/23-65 Žabljak: 24.02.2023	
.	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 OPŠTINE ŽABLJAK, izdaje:	
.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
.	za rekonstrukciju objekta na 579b, Zona G, koju čini dio kat. parcele 3441/1 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 dijelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2 , 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („Sl. list CG –opštinski propisi “ br. 47/18), opština Žabljak.	
.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	OPŠTINA ŽABLJAK
.	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetna lokacija je trg-parking	
.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu „Plan namjena površina“, - UP 579b površine za pejzažno uređenje javne namjene (PUJ)	
7.2.	Pravila parcelacije	
	UP 579b u zoni G sastoje se od dijela kat. parcele broj 3441/1 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“- izmjene i dopune, opština Žabljak.	
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama	

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA

Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vredniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.

Zelene i slobodne površine javne namjene čine: gradski i dječiji parkovi, park šume, skverovi, trgovi, pješačke ulice, zelenilo uz saobraćajnice, slobodne površine stambenih objekata i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata i drugi.

Park je površina javnog karaktera, koja kompoziciono čini jednu cjelinu u kojoj mreža puteva i staza povezuje ostale kompozicijske elemente: platoo, elemente sa vodom, dječja igrališta, sportski tereni, poljane i dr. Dozvoljeni su parkovski objekti različite funkcionalne namjene kao i mali vrtno- arhitektonski elementi.

U okviru planiranog stambenog tkiva definisani su mali urbani prostori – skverovi, namijenjeni kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju naseljskih prostora. U ulicama čija je širina trotoara manja od 2,5m, moguće je formiranje drvoreda sa visokim drvorednim sadnicama na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima predviđeno je po jedno drvo na dva parking mjesta, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Ove površine zastupljene su u svim zonama, a najviše preovlađuju u zoni F kao parkovska površina koja se treba urediti uz potrebne mjere hidrotehničkog obezbjeđenja terena. U zoni G, iznad hotela „Žabljak“, predviđena je park šuma, sa spomenikom žrtvama fašizma u centru, sa kojim čini jednu kompozicionu cjelinu.



Primjer preoblikovanja javnog prostora (Master Plan razvoja održivog turizma Opštine Žabljak)
Prostor sa pojačanom koncentracijom ljudi i potrebnih sadržaja, okružen zgradom opštine Žabljak i hotelom Žabljak, koji je već u postojećem stanju javnog karaktera, organizovan je kao glavni gradski trg. Izmještanjem postojećih parking prostora sa ove lokacije dobiće se kvalitetan urbani prostor za okupljanje građana i turista. Rekonstrukcijom hotela „Žabljak“ i formiranjem trga ovaj prostor će doživjeti radikalnu transformaciju i postati jedan od najreprezentativnijih dijelova Žabljaka. U oblikovnom smislu treba voditi računa i o materijalima za popločavanje. U cilju iznalaženja najboljeg mogućeg idejnog rješenja trga, za ovaj prostor potrebno je raspisivanje urbanističko-arhitektonskog konkursa.

Razvoj sistema zelenih površina

Razvoj sistema zelenila predstavljaju dio sveukupnog sistema zaštite prirode, kroz tkz. ekološko planiranje, odnosno istraživanje reakcije prirodne sredine na određena korišćenja, a sve u cilju optimalnog korišćenja prirodnih resursa i rešavanja konflikata u prostoru.

Za bolje razumijevanje problematike, vezane za sistem zelenih površina, treba reći da je jedan od osnovnih ciljeva savremene pejzažne arhitekture upravo vezan za postizanje usaglašenosti između izgrađenih struktura i okolne prirode, što je u našem konkretnom slučaju naročito izraženo.

Sistem zelenila teži zaštiti i prostornom i funkcionalnom uređenju svih zelenih površina i pojedinačnih elemenata zelenila, međusobno, i prema izgrađenim objektima u okviru izgradnje i obnove grada. Pri tome

sistem zelenila se uspostavlja sa stanovišta ekologije, uređenja područja izgradnje i rekreacije. Svi zahvati u prostoru neminovno dovode do poremećaja biljnog i životinjskog svijeta, naročito ako se radi o malo izmijenjenom prirodnom pejzažu. Međutim, dobrim planiranjem a još više dobro realizovanim planovima, može se mnogo učiniti na oplemenjivanju samog prostora i povećanju njegove raznovrsnosti. Razvoj sistema zelenih površina u konkretnom slučaju vezan je za sami centar Žabljaka, i temelji se na osnovnim principima pejzažne arhitekture: Očuvanje autentičnih prirodnih pejzaža, kao dio izvorne prirode u neposrednoj blizini urbane zone; Korišćenje postojećih zelenih površina i pojedinačnih biljnih primjeraka (izražene vitalnosti i funkcionalnosti) u novim planskim i projektantskim rješenjima; Usklađivanje ukupne količine zelenila sa brojem stanovnika, odnosno približavanje usvojenim i predloženim standardima (m² zelenila/ br.st.); Izbor biljnih vrsta i kompoziciono rješenje prilagoditi ekološkim uslovima sredine i namjeni prostora; Planirati zelenih pojaseve u funkciji zaštite životne sredine od raznih negativnih uticaja, sa pozitivnim uticajem na cjelokupnu sliku pejzaža; Poštovanje estetskih principa pri izboru materijala, boja i oblika, sa ciljem stvaranja što prijatnijih uslova za boravak čovjeka u otvorenom prostoru. Treba reći da površina obuhvaćena ovim planom u sebi sadrži objekte pejzažne arhitekture koji su najveći dijelom presječeni prirodnom vegetacijom i koje saovim zelenim površinama stvaraju jedinstven sistem. Ovi dijelovi prirode u samom naselju predstavljaju ono što Žabljak i neka druga planinska mjesta, između ostalog, izdvajaju od drugih urbanih naselja. 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 kroz urbanističke 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 panoi 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 preliminarna granica 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 dokumentacije voditi računa da projektovane intervencije ne naruše izvorne karakteristike i karakter kulturnog dobra. Nakon snimanja postojećeg objekta će se odrediti površina i ostali urbanistički parametri predmetnog objekta. Urbanistička parcela Urbanistička parcela jeste osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova 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 obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen 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 pravougaonika ili trapeza. Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije. Veličina parcele 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, urbanističke parcele definisane ovim planom mogu se ukрупnjavati. Ukrupnjavanje 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 oivičenog građevinskom linijom u odgovarajućem grafičkom dijelu 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 računa 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. 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 -suteran 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.

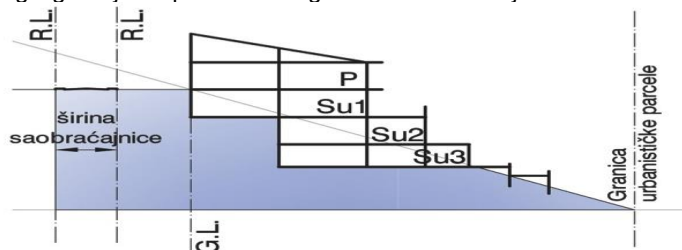
Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

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

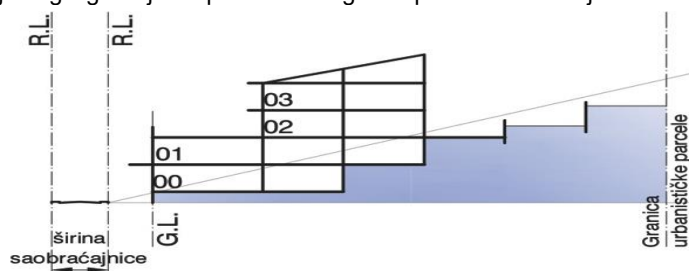
Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

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

Prijedlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnici



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, energetske 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 energetske efikasnosti 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°. Sugerise 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. Zadvojišta 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.
	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 i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br. 08/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br. 26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. 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 omogućuje 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. Smjernice i preporuke • Potrebno je definisati nacionalnu šumarsku politiku i strategiju razvoja, a postojeću zakonsku regulativu iz oblasti šumarstva uskladiti sa međunarodnim propisima iz ove oblasti, čime će se dostignuti evropski standardi očuvanja prirodnih resursa i ustanovljeni principi održivog razvoja; • Potrebno je razvijati savremene informacione sisteme (GIS) na integralnom nivou i, u okviru toga, ustanoviti savremene programe praćenja i monitoringa zdravstvenog stanja šuma. Na definisanom nivou treba organizovati IDP službu (izveštavanje, dijagnoza, prognoza) zaštite šuma; • Potrebno je izrađivati odgovarajuće planove zaštite šuma u odnosu na sve važne hazarde po šumske resurse, kojima će se konkretizovati mjere i aktivnosti na sprječavanju nastanka štetnih posljedica kao i mjere i aktivnosti u slučaju nastanka štetnih posljedica i njihovo saniranje; • Potrebno je pospješivati doslednu primjenu zakonskih propisa i planova gazdovanja šumama u cilju smanjenja bespravnih radnji u šumama, uzurpacija šumskog zemljišta, deponovanja otpada itd.; • Neophodno je sprovođenje programa edukacije stručnih kadrova u cilju primjene najnovijih naučnih i stručnih saznanja, kao i jačanje naučno istraživačkog rada, naročito u oblasti zaštite šuma. Takođe, potrebna je obuka zaposlenih u šumarstvu u cilju što kvalitetnijeg izvođenja radova; • Potrebno je sprovoditi stalne kampanje u cilju upoznavanja šire javnosti o važnosti šumskih resursa i štetama koje mogu nastati u slučajevima nesavjesnog postupanja u raznim slučajevima, naročito za vrijeme povećanog rizika od nastanka požara. Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških nesreća Zaštita od tehničko-tehnoloških nesreća zasniva se na izradi planova zaštite od udesa u industrijskim objektima povećanog nivoa rizika, kontrole saobraćajnih pravaca kojima se prevoze opasne materije i primjeni pojačanog nadzora zona sa povećanim stepenom vulnerabiliteta stanovništva, prirodnih i materijalnih dobara (lokacija benzinske pumpe u Žabljaku, pojas regionalnog puta Žabljak-Pljevlja). Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale. Zaštita od zemljotresa sprovodiće se primjenom urbanističkih, građevinskih i 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

	posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati; • prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanalizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati. • pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju. Uslovi imjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu. U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list RCG“ 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona. 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 („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.
.	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 tehničkotehnoloških mjera i uvođenjem savremenijih tehnologija u proizvodnju; • Vodnim jerama, kojima se poboljšava režimi kvalitet malih voda namjenskim ispuštanjem čiste vode iz akumulacija, posebno radi otklanjanja posledica havarijskih zagađenja. Mjere zaštite zemljišta. – Očuvanje o izaštita 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 ekosistemski 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 aili u blizini. U skladu sa tim potrebno je: • Skladišta i druge trgovine koje robu isporučuju na paletama ili drvenim kutijama, obavezati da iste pakupe

	od kupca i vrate ih u skladište; • Korištenje kao goriva drevnog otpada nastalog odbačenom drvenom ambalažom, odbačenom gradilišnom građom i sl. kao gorivo (određivanje lokacije gdje će se sakupljati ova vrsta otpada sa koje će građani biti u mogućnosti da ih preuzmu za dalju upotrebu), • Korištenje otpadaka od hrane kao hrane za životinje, • Kućno kompostiranje zelenog otpada i otpadaka hrane – stimulisanje i edukacija domaćinstava da sami vrše kompostiranje u vlastitim dvorištima, • Građevinski otpad koristiti za nasipanje podloga na površinama koje se uređuju; građevinski otpad treba prije toga drobiti i izdvajati željezo i druge materijale koji nisu pogodni za građevinske radove; nasipanje vršiti samo u skladu sa projektima, • Zemlju iz iskopakoristiti za nasipanje i uređenje degradiranih površina, • Saradnja sa lokalnim trgovinama i proizvođačima u cilju promovisanja upotrebe ili brzo razgradivih plastičnih kesa i ponovnog korištenja ambalaže, • Ponovno korišćenje stare stolarije, nameštaja, kućanskih aparata ili njihovih dijelova. Prioritet svakog cjelovitog sistema upravljanja otpadom je da se spriječi ili smanji nastanak otpada. Korišćenjem pogodnih načina proizvodnje i obrade i ekološkim savjesnim ponašanjem potrošača mogu se smanjiti količine i štetnost otpada koji bi se trebao odstraniti ili preraditi. Opština će riješiti pitanje deponovanog neopasnog komunalnog otpada izgradnjom međuopštinske sanitarne deponije za opštine Pljevlja i Žabljak, kao i pitanje reciklaže izgradnjom reciklažnog centra. 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 („Sl. Ilist RCG“ br. 75/06). • Podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice); • Uspostavljanjem gušće mreže mjernih mjesta na gradskom području, radi evidentiranja i efikasne zaštite prostora ugroženih komunalnom bukom. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo uz poslovne djelatnosti. – Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina –reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo. Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.
.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Mjere zaštite kulturno-istorijskog naslijeđa Mjere zaštite kulturno-istorijskog naslijeđa kao elementa prepoznatljivosti i identiteta prostora podrazumjeva: • čuvanje, zaštitu i održavanje postojeće kulturne baštine, kao značajnog elementa razvoja turizma na području opštine; • evidentiranje novih i kategorisanje postojećih kulturnih dobara i njihovo stavljanje pod zaštitu odgovarajućim aktima opštine; • unapređenje kvaliteta okruženja spomenika kulture (zabrana gradnje objekata i industrijskih pogona koji mogu ugroziti kulturno dobro); • čuvanje specijalnih ambijentalnih cjelina u urbanom prostoru; • pri izvođenju svih vrsta građevinskih radova, svaki izvođač radova koji eventualno naiđe na bilo koju vrstu

	arheološkog lokaliteta, dužan je da obustavi radove i nalazu obavjesti nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture; • uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije; • Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju; • Unapređenje karaktera područja Žabljaka kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa. •Organizovanje aktivne zaštite nepokretnog kulturnog nasljeđa vršiti uključivanjem kulturno-istorijskih motiva u turističku ponudu; • Očuvati evidentirane vizure i nepokretna dobra kao reperne objekte; •Uz revitalizaciju i očuvanje objekata etno-arhitekture negovati i etnološke vrijednosti područja (tradicionalna hrana, stari zanati...) u saradnji sa lokalnom zajednicom. Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja i jasne smjernice po ovom pitanju date su u „Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje“. Mjere zaštite prirodnih dobara Odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju: • primjenu planskog dokumenta, • izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata, • formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u u svemu prema uslovima datim u plansko rešenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja“, • prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata. Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog sveta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim. Zabranjeno je: • upuštanje zagađenih otpadnih voda u prirodnu sredinu , • unošenje alohtonih biljaka i životinja, • neplansko uklanjanje vegetacije, • kretanje vozila izvan za to predviđenih staza, • uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.
.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekata/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	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.
.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku 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
	Fekalna kanalizacija: • Svaka parcela po pravilu treba da ima jedan kanalizacioni priključak. • Poželjno je da se priključenja objekata na sistem izvode u šahtu. Ako se priključak izvodi preko kose račve direktno na cijev, šaht na priključnom vodu ne smije biti udaljen više od 5m od priključka. • Minimalni prečnik uličnog kanalizacionog cjevovoda iznosi 300 mm. • Minimalni nagib uličnog cjevovoda je 0,4%, a kućnog priključka 1,5%. • Maksimalna dozvoljena ispunjenost kanala 70%. Atmosferska kanalizacija: Atmosferska kanalizaciona mreža planirana je cjevovodima prečnika 300mm. Odvođenje atmosferske vode sa krovova objekata, ulica i drugih asfaltiranih površina vršice se rigolama, slivnicima i cjevovodima, kao i otvorenim kanalima, betonskim ili prekrivenim travom. Potrebno je voditi računa o ekološkom pristupu koji podrazumjeva izgradnju separatora ulja ulja ispod svakog objekta na kojem je moguće zagađenje ove vrste (parkirišta, benzinske pumpe, industrijska dvorišta).
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 " („SI.list CG – opštinski propisi " br.47/18)– grafički prilog-Plan saobraćaja -07 Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine. Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namijenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.
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 ("SI list CG", br.40/13) Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI 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 infrastructure http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://geoportal.ekip.me/ 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.	
.	POTREBA IZRADE 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.	
.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističkih parcela	UP 579b
	Površina urbanističkih parcela	820 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	
	Maksimalna spratnost objekata	
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice. Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku. Kapaciteti parking mjesta Poslovni objekti 1 PM na 60m ² neto etažne površine.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Osnovni oblik objekata Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Materijalizacija fasada Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa.	

	Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.) Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim materijalima (kamen) neutralnih svijetlih boja. Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, ili bijele boje. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i drugih radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja Žabljak. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave. Uljepšavanje dvorišnih fasada U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudo arhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Upotreba korektivnog zelenila Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. Upotreba materijala i boja U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Uljepšavanje javnih prostora Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse. Oblikovanje krovova, vrste materijala krovnog pokrivača Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati. Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crepom ili limom. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 35 do 75°. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Krovni materijal može biti od lima braon, zelene i crne boje (tamne nijanse) i biber crep. Najmarkantniji element durmitske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživiljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.
--	--

	Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za objekte sa mješovitom namjenom, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Ograđivanje Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Opšte preporuke za povećanje energetske efikasnosti postojećih i novih objekata Primarni faktori: postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm. prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla. postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat. Sekundarni faktori: svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar). pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje. zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja. Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u obuhvatu DUP-a u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj naselja. Rješenja koja mogu da se primenjuju u praksi u cilju zaštite od preteranog osvetljenja objekta su: arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr. elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne i sl. elementi 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%. Zamijeniti 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. Neizolovanii spoljni zid od šulje opeke $d=19\text{cm}$ ima koeficijent prolaska toplote $1,67\text{W}/\text{m}^2\text{K}$. Kroz 1m^2 takvog zida godišnje prolazi zavisno od klimatskih uslova 134-167kWh, što znači potrošnju od npr. $16,7 \text{ m}^3$ plina po m^2 zida godišnje. Ako takav zid izolujemo sa 10cm toplotne izolacije, njegov koeficijent prolaska toplote iznosi $0,3267\text{W}/\text{m}^2\text{K}$, što znači gubitak toplote od cca 26-32kWh, ili potrošnju $3,2\text{m}^3$ plina po m^2 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 energetski efikasna kuća: Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće; Primijeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova;

Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja; Koristiti energetske efikasne sisteme 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 energetske 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 dobitci od Sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se Prihvatu Sunca i zaštiti od preteranog osunčanja, jer se i pasivni dobitci toplote moraju regulisati i optimizirati u zadovoljavajuću celinu. Preterano zagrevanje leti treba sprečiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmeravanjem dnevnog svetla, zelenilom prirodnim provetravanjem i sl. Zbog delotvorne zaštite od preintenzivnog 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. Biomasa 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 namijenjena za grijanje, ventilaciju i kondicioniranje vazduha predstavlja najznačajniji dio energetske potrošnje u zgradama. Koncepcija celovitog i integralno energetske 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 energetske 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 efikasnu rasvetu i opremu, da u pogledu GVK sistema primene efikasnu rekuperaciju toplote otpadnog zraka iz sistema ventilacije, da osiguraju male padove pritiska i smanjenje gubitaka toplote u razvodu i smanjenje potrošnje svih podsistema i druge primjenjive mjere. U pogledu korišćenja obnovljivih izvora energije, projektom se mora omogućiti optimalno pasivno korišćenje sunčeve energije, dnevno osvetljenje, prirodna ventilacija, noćno hlađenje i korišćenje toplote tla. Uz to je potrebno razmotriti optimalno korišćenje solarnih kolektora, geotermalne energije, biomase i sličnih izvora.	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje U spise predmeta a/a	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Vesko Dedeić
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
24		SEKRETAR Sava Zeković
25	PRILOZI	
	Grafički prilozi iz planskog dokumenta	

	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 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.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva Direktoratu za inspekcijски nadzor i licenciranje U spise predmeta a/a
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: Vesko Dedić 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:
24	 SEKRETAR Sava Zeković 
25	PRILOZI
	Grafički prilozi iz planskog dokumenta



E136 74 90 PC 043612 11-16-87 214 1 00041732 1 31 523177 7050304



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK

Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
Žaljiak za zone "I", "G", "H", "E", "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

Atika o nrieta nri na iziacha biniama | don na Ekeke

05:11:01.100: 00:11:01.100

05:11:01.100: 00:11:01.100

Opština: CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLIJAK

Obrađivač plana: "MAJART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2

Odgovorni planer: **Branko Todorović, dipl. inž. arh. - lic. br. 10-2734/1**

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

Planer fazę:
Natalasa Tomović, dipl. ing. geo. - lic. br. 05-978/-2

Trade

...ranskog dokumenta:

izv. grafičkog priloga:

1000

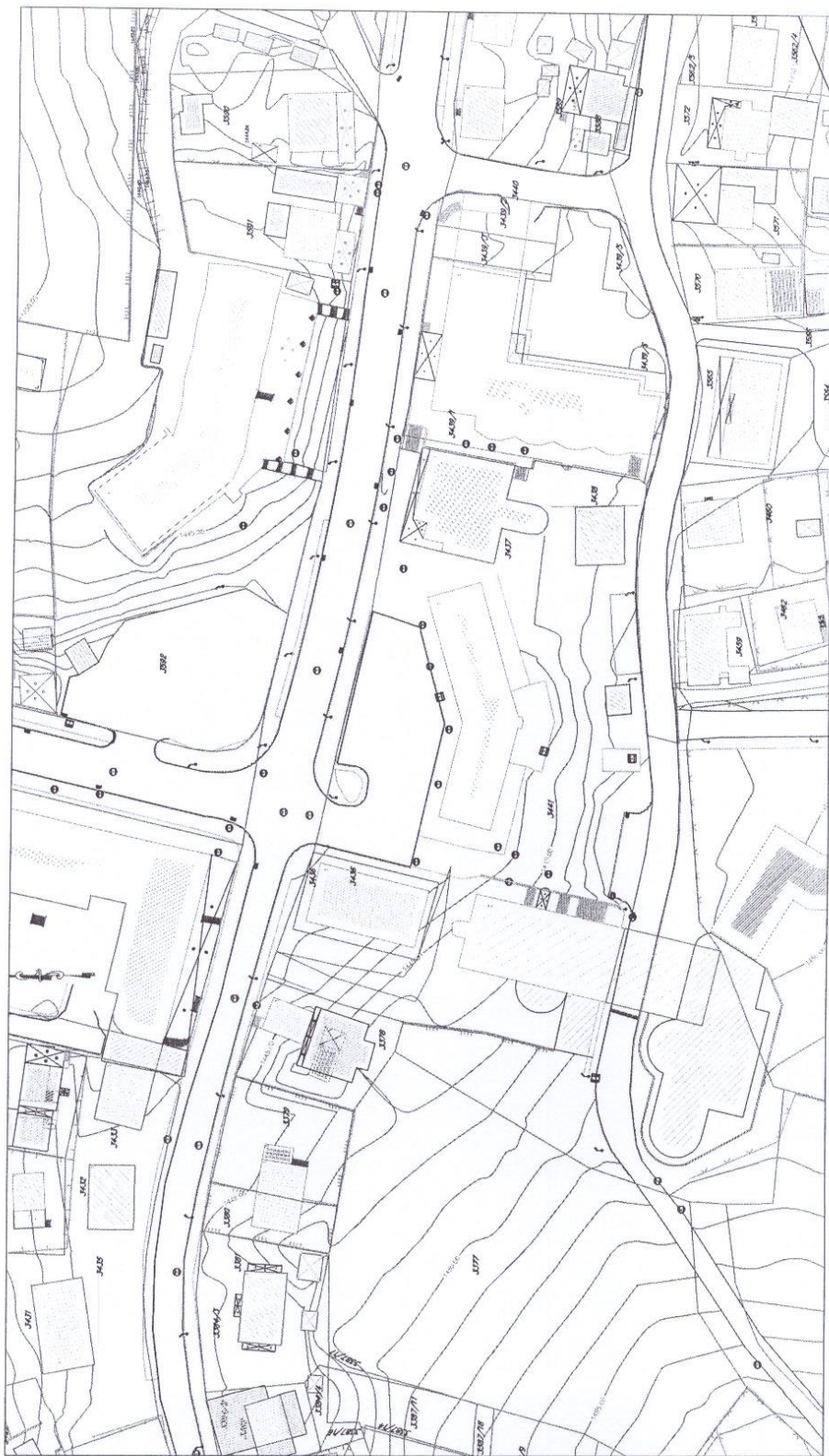
broj izdane plana:	2010	broj graničnog priloga:
2 - 1 : 1000		

[illegible]

Legenda

-----	Detalji
-----	Asfalt
-----	Betonske površine
-----	Ivičnjak
-----	Makadamske površine
-----	Elektrovozovi
-----	Granica po katastru
-----	Urbanistička parcela
-----	Objekti po katastru
-----	Objekti
-----	Štepenica
-----	Zčena ograda
-----	Betonska ograda
-----	Metalna ograda
-----	Betonski zid
-----	Kameni zid
-----	Silijene
-----	Šaht za stuju
-----	PTT šaht
-----	PTT ornatić
-----	Vodovodni veliki šaht
-----	Vodovodni mali šaht
-----	Vodovodni priključak sa ogrlicom
-----	hidrant
-----	Česma
-----	Bunar
-----	Silvnik
-----	Okno - šaht
-----	Fekalna šaht
-----	Listopadno drvo
-----	Četinasto drvo
-----	Rasvjeta
-----	Betonski stub za struju
-----	Polična tačka
-----	Seobračajni znaci

KOORDINATE PRELOMANIH TAČAKA GRANICE BR. KM.	BRČLO	Position Y	Position X	BRČLO	Position Y	Position X
1	65515524	4778819.75	142	65522501	47793502.85	143
2	65515524	4778819.75	142	65522501	47793502.85	143
3	65515524	4778819.75	142	65522501	47793502.85	143
4	65515524	4778819.75	142	65522501	47793502.85	143
5	65515524	4778819.75	142	65522501	47793502.85	143
6	6551607.63	4778802.28	147	65522501	47793502.85	143
7	6551607.63	4778802.28	147	65522501	47793502.85	143
8	6551607.63	4778802.28	147	65522501	47793502.85	143
9	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
10	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
11	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
12	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
13	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
14	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
15	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
16	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
17	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
18	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
19	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
20	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
21	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
22	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
23	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
24	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
25	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
26	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
27	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
28	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
29	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
30	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
31	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
32	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
33	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
34	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
35	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
36	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
37	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
38	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
39	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
40	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
41	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
42	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
43	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
44	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
45	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
46	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
47	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
48	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
49	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
50	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
51	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
52	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
53	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
54	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
55	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
56	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
57	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
58	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
59	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
60	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
61	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
62	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143
63	6551635.75	4778840.15	150	65522501	47793502.85	143





CU-96-2 ORIGINALLY FILED IN CU-87-1000 A COPY OF THE SAME IS BEING FORWARDED TO YOU.



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

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

p. 314 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela

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

[illegible]

351116-01-1409, od 27.07.2016. g.

Četvrti o predstavljanju izdavača izmjena i dopuna plana;
Četvrti o donošenju izmjena i dopuna plana;

Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽIBLJAK
Predsjednik SO Žaoljak:	Vidoje Tomčić, dipl. ecc.
Obradivač plana:	"MAJAAART&TO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-94312
Odgovorni planir:	Branilo Todorović, dipl. inž. arh. - lic. br. 10-2734/1
Odgovorni planir:	Mirjana Nikolić, dipl. pr. pl. - lic. br. 05-1692-05-2
faza izrade planskog dokumenta:	PLAN
naziv grafičkog priloga:	Plan namjene površina
razmjera:	godina izrade plana: 2018. broj grafičkog priloga: 5
R = 1 : 1000	

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



 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 dijelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I	
Odluka o pribuđenju izmjeni i dopunama Plana: Odluka o donošenju izmjena i dopuna Plana: 35/116-01-1409 od 27.07.2016. g. "Službeni list CG-opštinski proglas" broj 02/19	
Naručilac plana: CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK	
Predsjednik SO Žabljak: Vidoje Tomčić, dipl. ecc.	
Obradivač plana: "MAJAJART&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: R = 1 : 1000	godina izrade plana: 2018.
broj grafičkog priloga: 6	

LEGENDA

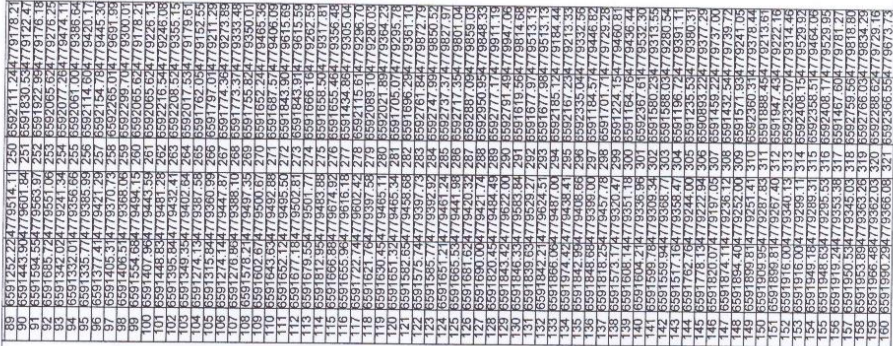
***** GRANIČA PLANISKOJ DOKUMENTA
—— GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

PLAN ZELENILIH I SLOBODNIH POVRŠINA

- | | |
|---|--|
|  | ZELENILLO JAVNE NAMJENE |
|  | ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE |
|  | PARK |
|  | PARK ŠUMA |
|  | TRG |
|  | DRVORED |
|  | ZELENILLO OGRANIČENE NAMJENE |
|  | ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA |
|  | ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA |
|  | ZELENILLO KAMPOVA |
|  | ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTEL) |
|  | SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE |
|  | ZELENILLO OBJEKATA PROSVETE |
|  | ZELENILLO OBJEKATA IZRAVASTVA |
|  | ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA |
|  | ZELENILLO OBJEKATA ADMINISTRACIJE |
|  | ZELENILLO SPECIJALNE NAMJENE |
|  | ZELENILLO INFRASTRUKTURE |
|  | ZASTITNI POJASEVI |
|  | GRICILJE |

PU POVRŠINE ZA PEŠAČKO UREĐENJE





CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK

Agencia za projektovanje i inženjering

izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana
Žabljak za zone "I", "J", "G", "H", "E", "F", "C"
i.p. 3144/1345 KO Žabljak i izuzev djelova katastarskih parcela
br.3556/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3989/2 KO Žabljak i

Deluka o preispitivanju izrične brnjenja i dopunje Plana:
Deluka o donosenju izmenjena i dopunje Plana:

CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK

Vidoje Tomčić, dipl. ecc.

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

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

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

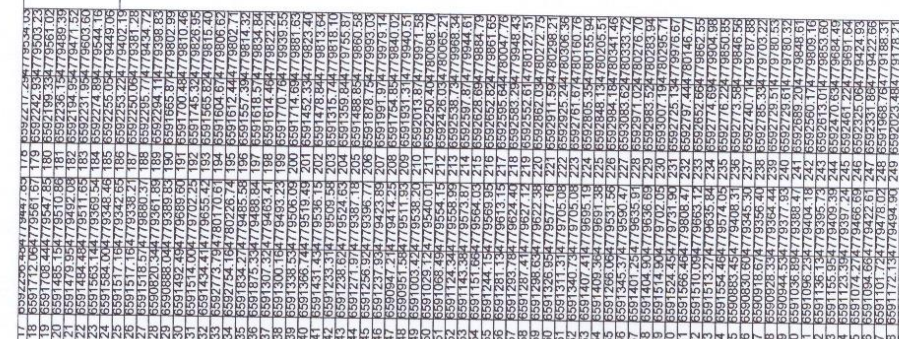
PLAN

Plan saobraćajne infrastrukture

odina izrade plana:
broj grafičkog priloga:

51

$$q = 1:1000$$

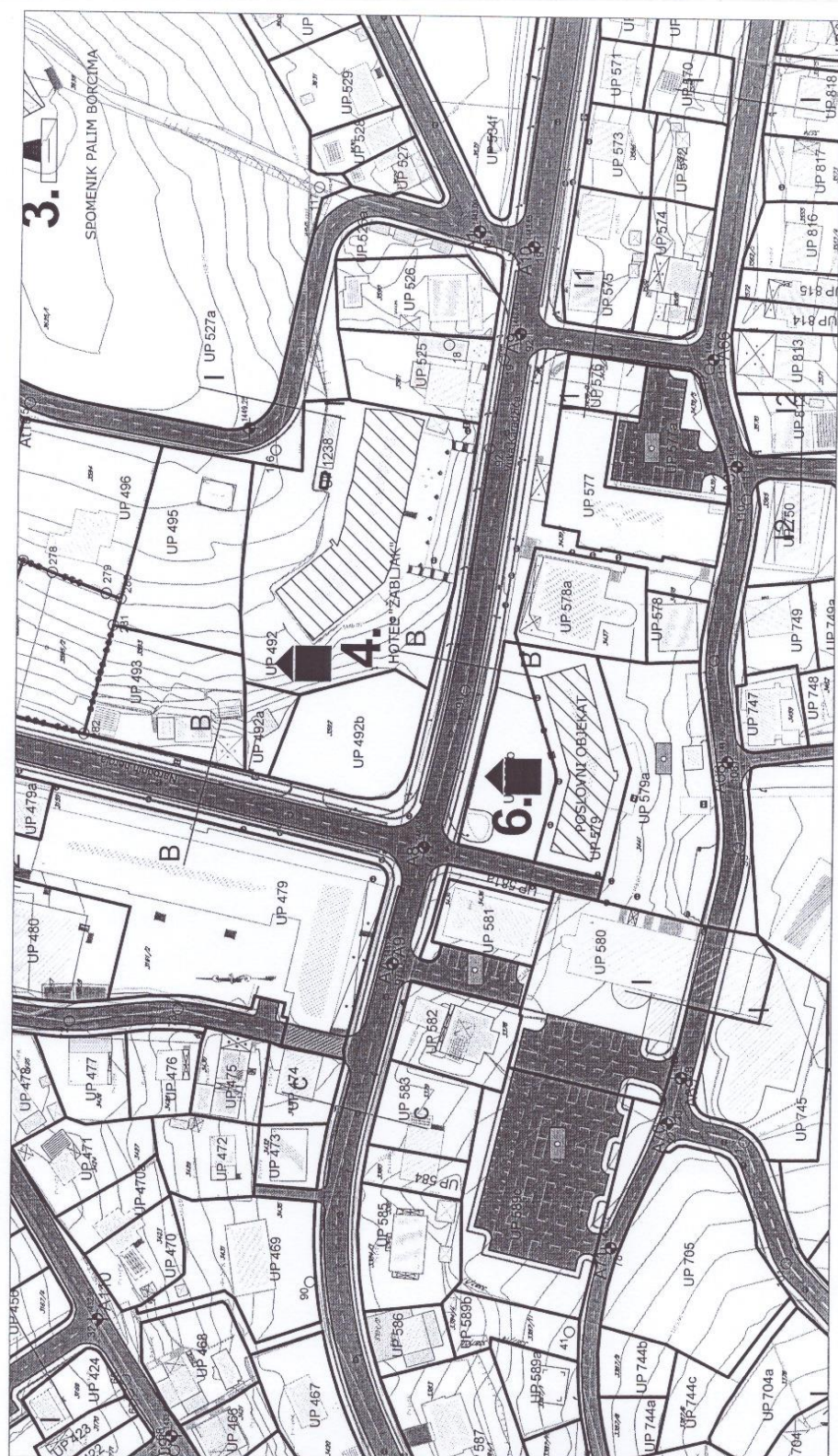


GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
GRADJEVINSKA LINIJA PLANIRANIH OBJEKATA

UP1
GL1

STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | MCŇJAK |
|  | OSOVINÁ SÁBRACÁŇNICE |
|  | OZNÁKA MJESTA PRÍKLÚČKA |
|  | OZNÁKA PRESIEJKA SÁBRACÁŇNICA |
|  | NAZIV SÁBRACÁŇNICE |
|  | KOLSKO - PĚŠÁČKE POVRŠINE |
|  | PĚŠÁČKE POVRŠINE |
|  | JAVNÍ PARKING / GARÁŽA |
|  | AUTOSKÁ STÁNKA |



	
EINSTEIN PROJEKTOVANJE INŽENJERING, VEŠTAČENJE I PLANIRANJE - NOVISAD	
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. 314413145 KO Žabljak i izuzet djełova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3626, 3666, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I	
Odluka o prihvatanju izrade bitnijih dopuna Plana: Odluka o donošenju izmjena i dopuna Plana: 30.11.2017. godine, od 27.2016. g. "Službeni list Crne Gore" broj 102/16	
Naručilac plana:	CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK
Predsjednik SO Žabljak:	Vidoje Tomić, dipl. eng.
Obradivač plana:	"MAJARTO" d.o.o. Podgorica - lic. br. 01-943/2
Odgovorni planer:	Branko Todorović, dipl. inž. arh. - lic. br. 102734/1
Odgovorni planer:	Mirjana Nikolić, dipl. pr. pl. - lic. br. 05-1682/06-2
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

--- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

UP1

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDJEVANJE

--- VODOVOD

--- PLANIRANI VODOVOD

FEKALNA KANALIZACIJA

--- KANALIZACIONI VOD

--- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

--- POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO

--- PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO

--- SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

--- KANALIZACIONI VOD

--- PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

--- POSTOJEĆE REVIZIJSKO OKNO

--- PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO

--- SMJER ODVOĐENJA

SAOBRAĆAJ

--- IVIČNJAK

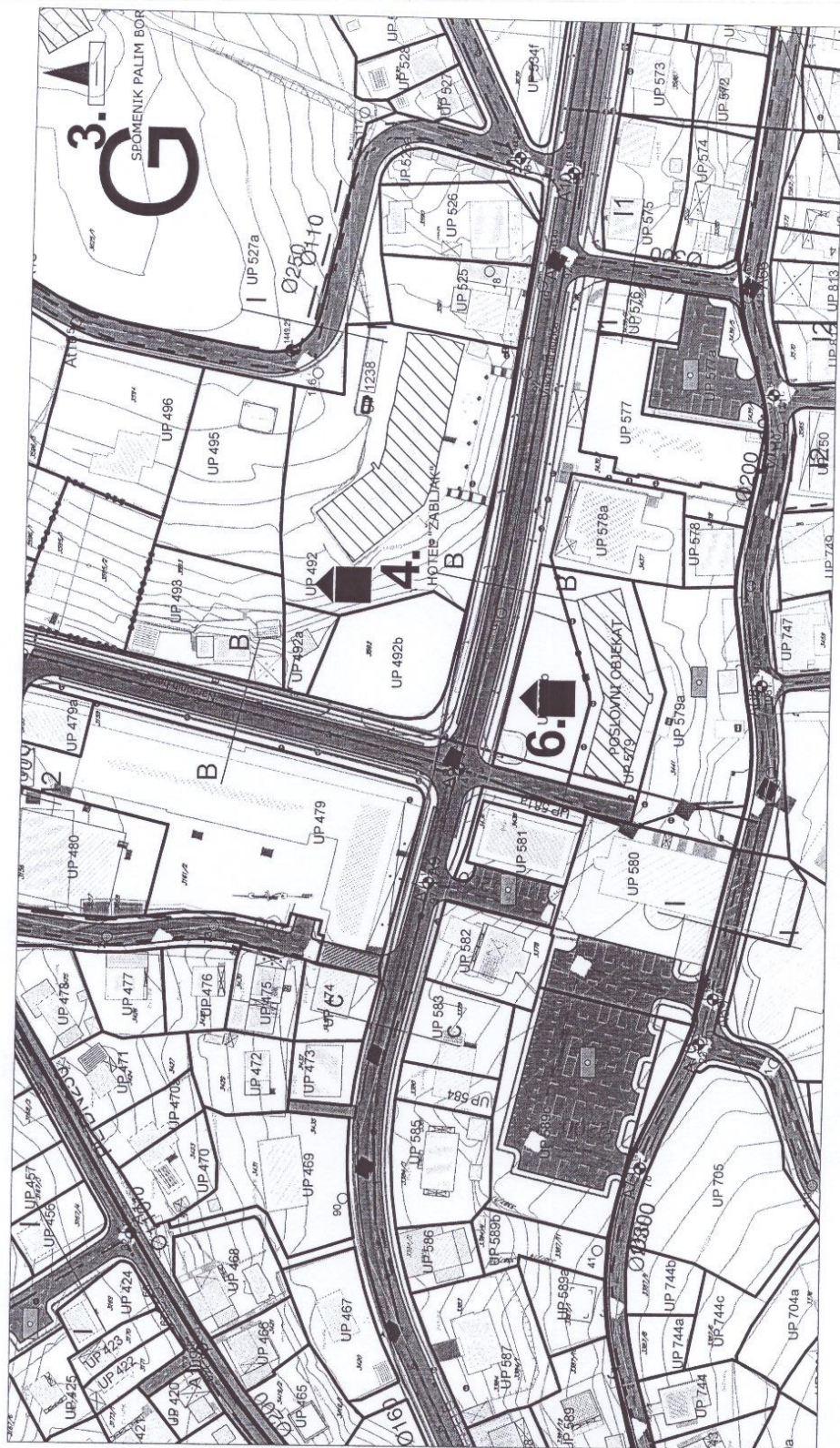
--- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

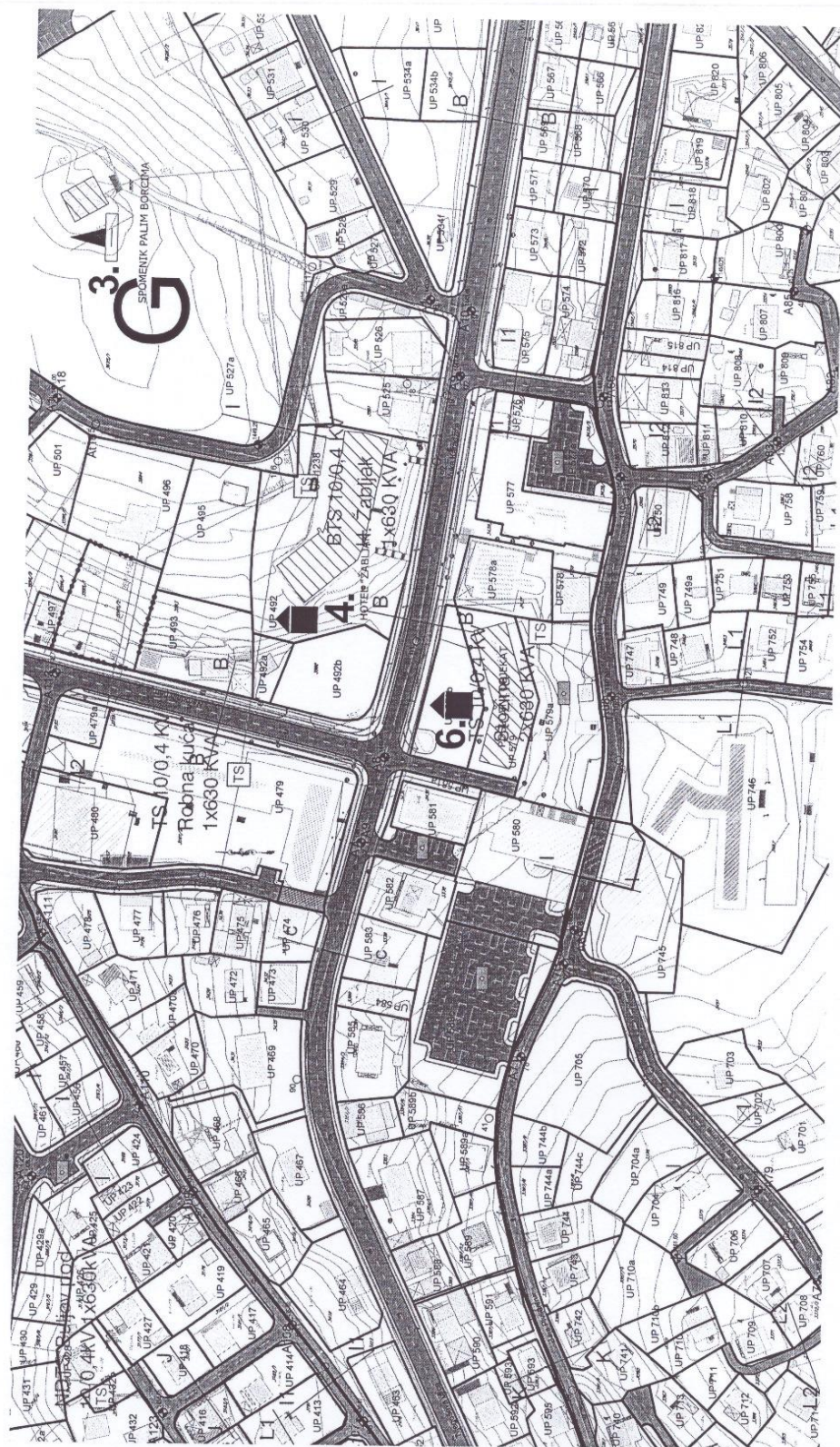
--- OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA

--- KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE

--- PJEŠAČKE POVRŠINE

--- JAVNI PARKING I GARAJA







Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističkih parcela

1232	6591550.87	4779546.02	1288	6591581.41	4779715.32
1233	6591555.33	4779565.52	1289	6591580.01	4779716.43
1234	6591569.26	4779562.44	1290	6591556.68	4779721.90
1235	6591595.55	4779556.13	1291	6591554.35	4779712.29
1236	6591601.49	4779555.24	1292	6591557.75	4779711.47
1237	6591602.34	4779555.00	1293	6591566.57	4779709.84
1238	6591607.24	4779554.23	1294	6591667.56	4779540.54
1239	6591903.91	4779507.59	1295	6591680.78	4779538.72
1240	6591905.14	4779508.87	1296	6591680.72	4779536.60
1241	6591905.73	4779513.01	1297	6591452.45	4779726.88
1242	6591904.38	4779513.13	1298	6591452.39	4779721.17
1243	6591904.36	4779512.93	1299	6592933.78	4780249.81
1244	6591859.70	4779519.26	1300	6592936.09	4780245.86
1245	6591859.28	4779514.77	1301	6592931.45	4780243.46
1246	6591887.85	4779511.45	1302	6592929.08	4780247.53
1247	6591975.48	4779463.13	1303	6592928.04	4780247.02
1248	6591965.30	4779468.40	1304	6592912.14	4780237.26
1249	6591962.65	4779464.34	1305	6592912.88	4780232.85
1250	6591957.54	4779466.95	1306	6592929.32	4780205.91
1251	6591968.73	4779486.90	1307	6592933.04	4780200.53
1252	6591978.58	4779479.89	1308	6592945.85	4780205.45
1253	6591981.82	4779476.22	1309	6592967.09	4780237.57
1254	6591991.11	4779425.49	1310	6592967.73	4780264.94
1255	6592001.21	4779440.82	1311	6592964.15	4780264.55
1256	6592004.18	4779444.88	1312	6592781.14	4779832.01
1257	6592007.14	4779448.94	1313	6592775.41	4779819.95
1258	6592015.33	4779439.73	1314	6592763.87	4779824.39
1259	6591992.20	4779424.64	1315	6592767.71	4779833.28
1260	6591798.25	4779564.54	1316	6592770.43	4779838.11
1261	6591797.75	4779594.37	1317	6592753.16	4779740.30
1262	6591798.52	4779544.33	1318	6592776.34	4779691.86
1263	6591819.90	4779556.27	1319	6592781.32	4779695.94
1264	6591820.39	4779584.13	1320	6592782.17	4779698.27
1265	6591817.72	4779592.35	1321	6592777.80	4779706.22
1266	6591816.87	4779607.45	1322	6592946.77	4779872.79
1267	6591796.25	4779597.49	1323	6592939.51	4779854.66
1268	6591819.62	4779542.46	1324	6592953.33	4779852.22
1269	6591841.74	4779582.82	1325	6592963.12	4779866.96
1270	6591841.51	4779589.86	1326	6592959.16	4779868.59
1271	6591839.72	4779613.32	1327	6592845.88	4779894.21
1272	6591834.85	4779616.13	1328	6592850.54	4779905.39
1273	6591838.75	4779554.49	1329	6592836.98	4779909.98
1274	6591841.15	4779574.02	1330	6592831.62	4779908.17
1275	6591666.16	4779778.17	1331	6592828.94	4779901.46
1276	6591659.45	4779782.16	1332	6592823.16	4779887.60
1277	6591666.57	4779796.91	1333	6592824.54	4779887.03
1278	6591665.93	4779799.53	1334	6592830.32	4779900.88
1279	6591669.39	4779799.60	1335	6592753.25	4780053.68
1280	6591671.22	4779796.39	1336	6592773.26	4780100.76
1281	6591699.70	4779775.73	1337	6592792.83	4780146.79
1282	6591692.85	4779763.48	1338	6592795.09	4780152.12
1283	6591691.27	4779804.02	1339	6592790.44	4780154.78
1284	6591707.64	4779784.17	1340	6592784.07	4780155.02
1285	6591671.19	4779800.16	1341	6592772.14	4780156.33
1286	6591678.23	4779801.20	1342	6592767.19	4780154.57
1287	6591579.47	4779707.28	1343	6592757.92	4780124.34



MAJART&TO

1524 73 802504071 102507245 80421241 10404071 - 4004071



CRNA GORA - OPŠTINA ŽABLJAK



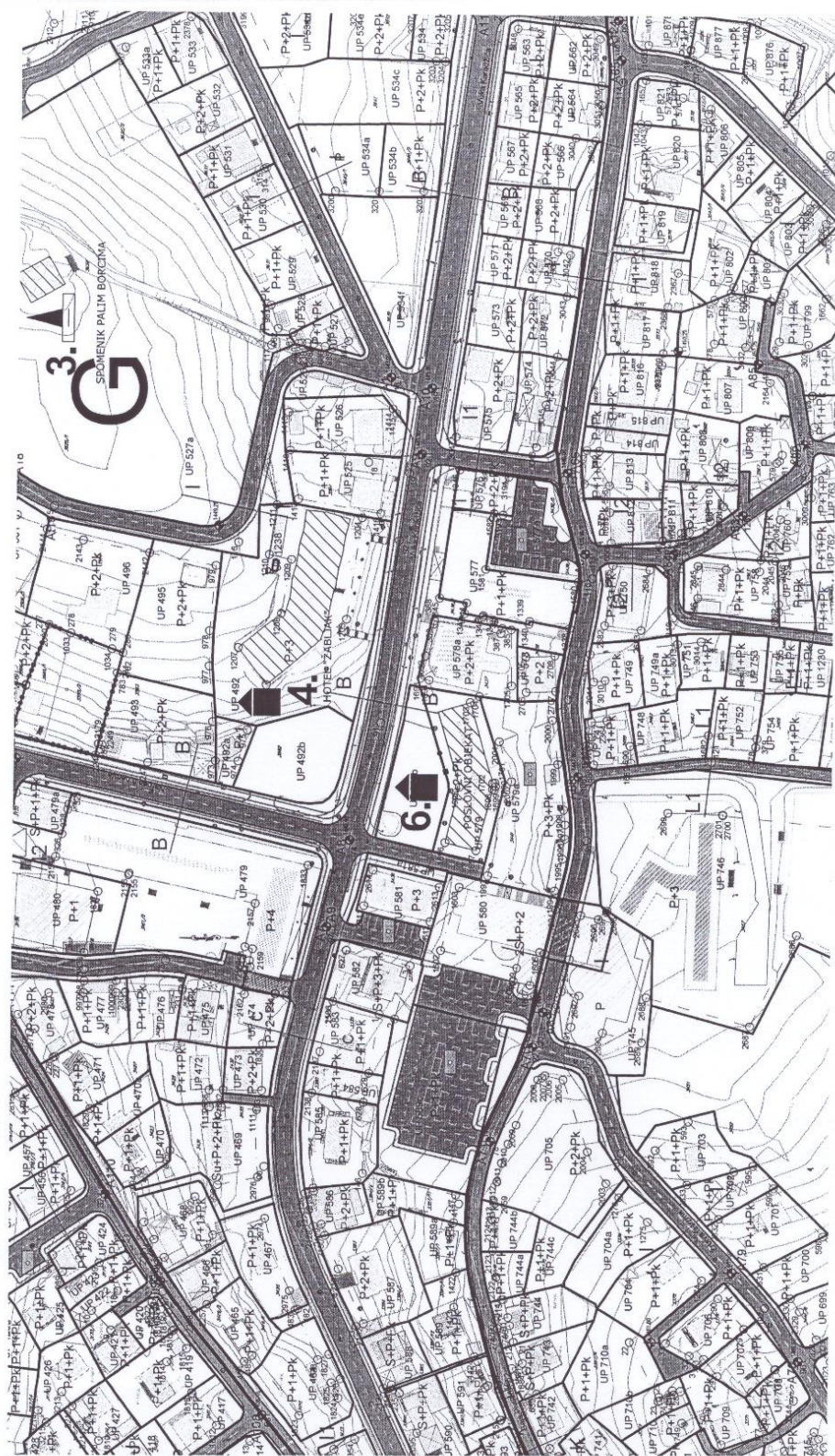
Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

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 dijelova katastarskih parcela
br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak i

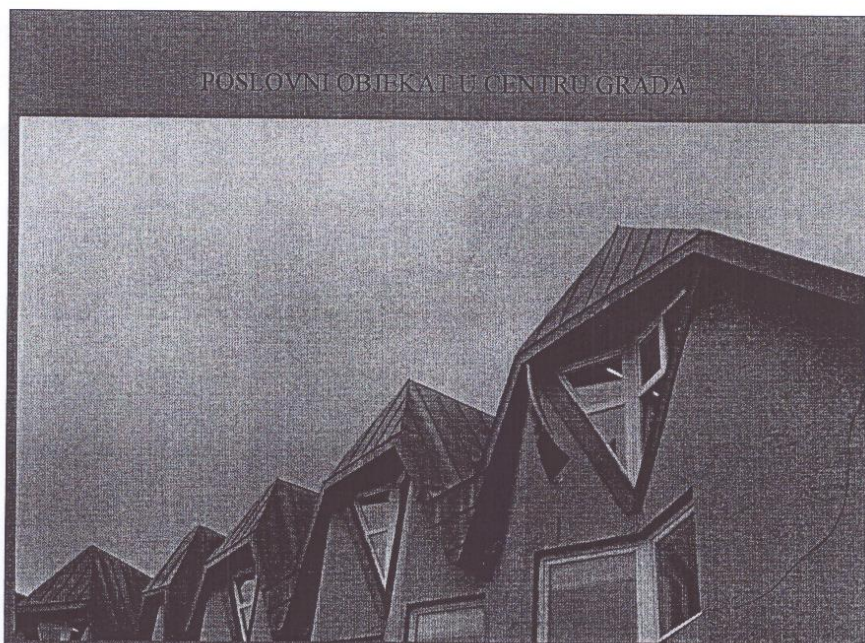
Odluka o izradi plana izdaje i izdaje Plan:
Odluka o donošenju i izmjeni i izmjeni Plan:

30.11.2018. godine, od 27.10.2018. g.
30.11.2018. godine, od 27.10.2018. g.

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



9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



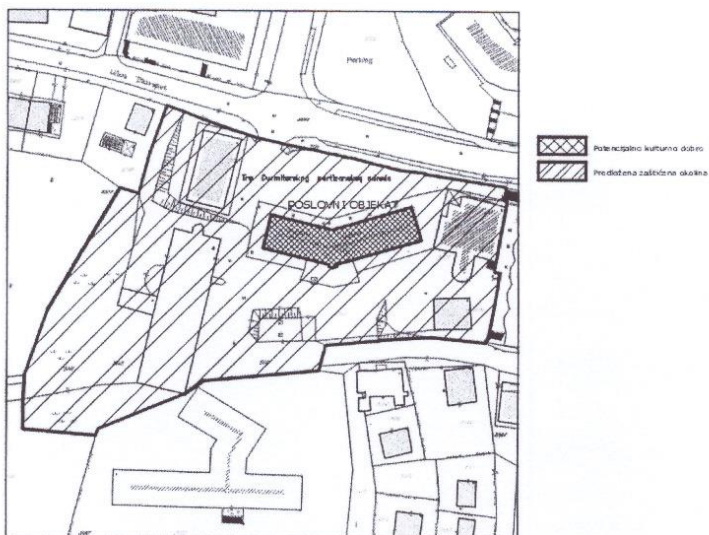
GPS KOORDINATE:

43° 9'16.69"N 19° 7'15.81"E

OPIS I STANJE: Poslovni objekat u centru Žabljaka, nalazi se u sklopu Trga Durmitorskih ratnika, sa lijeve strane raskršća ulica Vuka Karadžića, Njegoševe I Narodnih heroja. Objekat je sagrađen 1964. Godine I djelo je arhitekta Pavla Popovića. Objekat je spratnosti P+1+Pk. Svojim gabaritom I arhitektonskim oblikovanjem odgovara ambijentu u kojem se nalazi. Osobenos objekta je u njegovom krovnom rešenju, koje prati izlomljenu osnovu sprata I potkrovlja, formirajući kompoziciju od osam krovnih cjelina koji sa svedenim sljemenim listrama intepretiraju detalj tradicionalne durmitorske kuće.

STANJE: Objekat je u dobrom stanju, mada vidljiva je dotrajalost cjelog objekta, kako pukotina na fasadi obloženoj betonskim kuliom, tako I na krovnom pokrivaču I dimnjačkom kamenom kanalu sa zadnje strane objekta.

GRAFIČKA I FOTO DOKUMENTACIJA:



Situacija



Ulična fasada 2018. g.

Dvorišna fasada 2018. g.

NAPOMENA: Predloženu zaštićenu okolinu utvrdiće Uprava za zaštitu kulturnih dobara u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Za sve aktivnosti u okolini, radijusu cca 100 m oko potencijalnog kulturnog dobra, obezbijediti mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

MJERE: -Arhivska istraživanja i objedinjavanje dokumentacije koja svjedoči o genezi objekta

-Konzervatorski projekat kojim će biti razriješeni funkcionalni zahtjevi za rekonstrukciju i sanaciju poslovnog objekta. Konzervatorski projekat se radi na osnovu konzervatorskih uslova izdatih od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

-Utvrdjivanje statusa kulturno dobro