

**PROGRAM
ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE O NACRTU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA „PITOMINE“ OPŠTINA ŽABLJAK I NACRTU IZVJEŠTAJA O STRATEŠKOJ
PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

Javna rasprava o Nacrtu Detaljnog urbanističkog plana „Pitomine“ opština Žabljak i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održaće se u organizaciji Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Javna rasprava će trajati 30 radnih dana od dana oglašavanja u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma. [/www.mrt.gov.me/](http://www.mrt.gov.me/)

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Pitomine“ opština Žabljak, od strane Vlade Crne Gore.

Posebno obavještenje o javnoj raspravi Ministarstvo će dostaviti Opštini Žabljak, kao i organu za tehničke uslove u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave.

Javna rasprava sprovedeće se u skladu sa članom 33 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a predlozi, sugestije i komentari mogu se slati putem e-mail-a: javna.rasprava@mrt.gov.me ili direktno na arhivu Ministarstva održivog razvoja i turizma.



Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PITOMINE”
OPŠTINA ŽABLJAK**

NACRT PLANA

Jun 2020. godine

Radni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine"

Rukovodilac izrade plana	Tamara Vučević, dipl.ing.arh.
Urbanizam	Tom Đeljošević, dipl.ing.arh.
Hidrotehnička infrastruktura	Ivana Bajković, dipl.ing.građ.
Elektroenergetska infrastruktura	Slobodan Medenica, dipl.ing.el.
Saobraćajna infrastruktura	Ilinka Petrović, dipl.ing.građ.
Telekomunikaciona infrastruktura	Željko Maraš, dipl.ing.el.
Zaštita pejzaža/pejzažne vrijednosti	Sanja Lješковиć Mitrović, dipl.ing.pejz.arh.
Ekonomska analiza	Radisav Jovović, ecc.
Predstavnik opštine Žabljak	Vasilije Jakšić

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", Opština Žabljak
- Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", Opština Žabljak
- Odluka o određivanju rukovodioca izrade Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", Opština Žabljak i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana

643.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 25. aprila 2019. godine, donijela je

O D L U K U
O IZRADI DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „PITOMINE“, OPŠTINA ŽABLJAK

Član 1

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana „Pitomine“, opština Žabljak (u daljem tekstu: DUP).

Član 2

Površina zahvata za koji se planira izrada DUP-a je cca 124,66 ha.

Član 3

Za DUP radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu DUP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 10.000 eura.

Član 5

Rok za izradu DUP-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

Član 6

DUP se izrađuje na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-1746
Podgorica, 25. aprila 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK

ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „PITOMINE“, OPŠTINA ŽABLJAK

I. UVODNE NAPOMENE

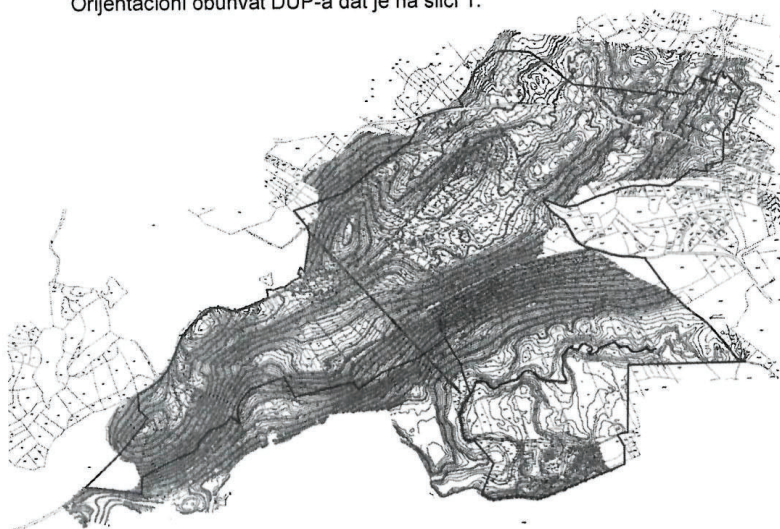
Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana „Pitomine“, opština Žabljak je obezbijedivanje bolje valorizacije prostora. Shodno razvojnim potrebama potrebno je stvoriti planske preduslove za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Programski zadatak za izradu DUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granica obuhvata DUP-a iznosi cca 124,66 ha
Orijentacioni obuhvat DUP-a dat je na slici 1.



Slika br. 1: Orijentacioni obuhvat DUP-a

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade DUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Opštine Žabljak, PPPN za Durmitorsko područje i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;

- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja Opštine Žabljak. Kako su na predmetnom prostoru već započete aktivnosti na projektima izgradnje saobraćajnice i fekalne kanalizacije Ravni Žabljak- hotel Durmitor neophodno je nastaviti zaspočete aktivnosti na izradi ovog planskog dokumenta, kako bi realizacija ovih projekata bila u skladu sa planskom dokumentacijom. Planskim dokumentom potrebno je razmotriti planiranje uspinjača na ovom području, kao i sagledati bespravno izgrađene objekte i predložiti optimalno rješenje za njihovo uklapanje u skladu sa smjericama iz plana višeg reda. Svi planirani objekti treba da predstavljaju odraz tradicionalne lokalne arhitekture uz potpunu primjenu lokalnih materijala i načina građenja, kao i da odgovaraju na sve aspekte održive gradnje.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu DUP-a potrebno je obezbijediti kvalitetna urbanistička rješenja, a u planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PUP-om Opštine Žabljak i one definisane 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), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim DUP-om, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta poanosaob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Uzimajući u obzir buduće namjene prostora potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Pejzažna arhitektura

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Izradom DUP-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade DUP-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

DUP, shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Imajući u vidu značaj prostora koji tretira ovaj DUP potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DUP-a potrebno je sagledati faze realizacije, pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade DUP-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

DUP se izrađuje na topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Detaljni urbanistički plan po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS formatu.

DUP se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA

Rukovodilac izrade DUP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt DUP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog DUP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog DUP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju DUP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

646.

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 25. aprila 2019. godine, donijela je

**ODLUKU
O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA „PITOMINE“, OPŠTINA ŽABLJAK I VISINI NAKNADE ZA
RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Detaljnog urbanističkog plana „Pitomine“, opština Žabljak (u daljem tekstu: DUP) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Detaljnog urbanističkog plana.

2. Za rukovodioca izrade DUP određuje se Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 10.000 eura.

4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.

5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-1746

Podgorica, 25. aprila 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

SADRŽAJ

1. UVODNI DIO

- 1.1. Opis granice i površina zahvata plana**
- 1.2. Planski period**
- 1.3. Obrazloženje za izradu Lokalne studije lokacije**
- 1.4. Zakonski osnov**
- 1.5. Izvod iz programskog zadatka**

2. ANALITIČKI DIO

- 2.1. Analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora**
 - 2.1.1. Prirodno - geografske odlike:**
 - 2.1.2. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana i odnos prema okruženju**
 - 2.1.3. Uslovi i smjernice nadležnih organa i institucija**
 - 2.1.4. Analiza područja koja su zaštićena**
 - 2.1.5. Analiza postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije**

3. PLANIRANO RJEŠENJE

- 3.1. Planirana namjena površina**
- 3.2. Obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)**
- 3.3. Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova**
- 3.4. Mreže i objekti infrastructure**
 - 3.4.1 Saobraćajna infrastruktura**
 - 3.4.2 Elektroenergetska infrastruktura**
 - 3.4.3 Hidrotehnička infrastruktura**
 - 3.4.4 Elektronska komunikaciona - Telekomunikaciona infrastruktura**
- 3.5. Pejzažna arhitektura**
- 3.6. Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija**

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

- 4.1. Smjernice za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova**
- 4.2. Smjernice za zaštitu životne sredine**
- 4.3. Smjernice za zaštitu kulturnih dobara**
- 4.4. Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća**
- 4.5. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**
- 4.6. Smjernice za realizaciju**

1. UVODNI DIO

1.1. Opis granice i površina zahvata plana

Prostor u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", pripada gradskom području Žabljaka i nalazi se na nadmorskoj visini od cca 1410-1520 mnm.

Predmetnom području pristupa se preko lokalnih puteva Poljana-Pitomine i Žabljak-Razvršje.

Teritorija koju zahvata predmetni plan prostire se na jednoj katastarskoj opštini i to KO Žabljak I.

Površina zahvata plana prema Odluci o izradi DUP-a "Pitomine" iznosi 124,66ha, a granica je prikazana u Programskom zadatku na grafičkom prilogu.



Slika 1 - Topografsko-katastarska podloga sa granicom zahvata plana (Izvor: Programski zadatak)

U okviru predmetnog Plana, nalazi se zahvat Urbanističkog projekta "Pitomine" (Sl.list CG - opštinski propisi br. 22/14) čije su granice definisane koordinatama sljedećih prelomnih tačaka:

1. 6 590284.65	4 779839,58	10. 6 590105.37	4 780023.73
2. 6 590253.84	4 779867.19	11. 6 590119.90	4 780015.07
3. 6 590219.81	4 779896.58	12. 6 590137.78	4 780012.95
4. 6 590959.06	4 779951.41	13. 6 590168.00	4 780023.21
5. 6 590141,37	4 779966.69	14. 6 590208.30	4 779992,72
6. 6 590101.06	4 779999.89	15. 6 590183.92	4 779970.90
7. 6 590072.79	4 780021.02	16. 6 590230.29	4 779934.82
8. 6 590083.63	4 780027.62	17. 6 590317,35	4 779871.33
9. 6 590093.04	4 780028,20	18. 6 590317,75	4 779865.83

U okviru predmetnog Plana, nalazi se zahvat Urbanističkog projekta "Petrova strana" (Sl.list CG - opštinski propisi br. 22/14) čije su granice definisane koordinatama sljedećih prelomnih tačaka:

1. 6 590589,39	4 779778,33
2. 6 590515,58	4 779946,16
3. 6 590491,44	4 779978,24
4. 6 590527,72	4 779996,06
5. 6 590615,11	4 779787,82

U okviru predmetnog Plana, nalazi se dio zahvata Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak" (Sl.list CG - opštinski propisi br. 07/14) definisan koordinatama prelomnih tačaka i to:

1. 6 590697,52	4 779513,32	16.	6 590724,93	4 779517,73
2. 6 590757,16	4 779520,97	17.	6 590786.57	4 779516,16
3. 6 590812,97	4 779518,40	18.	6 590849,92	4 779516.44
4. 6 590921,81	4 779515,69	19.	6 591011,68	4 779496,75
5. 6 590949,13	4 779453,60	20.	6 590954,82	4 779431,48
6. 6 590944,02	4 779428,48	21.	6 590903,46	4 779415,14
7. 6 590899,34	4 779430,82	22.	6 590885,67	4 779414,77
8. 6 590892.52	4 779412.04	23.	6 590825.34	4 779394.24
9. 6 590831.93	4 779403.91	24.	6 590811.04	4 779391.22
10. 6 590800.57	4 779397.16	25.	6 590799.37	4 779400.46
11. 6 590739.02	4 779385.82	26.	6 590706.45	4 779383.32
12. 6 590706.95	4 779379.74	27.	6 590669.63	4 779404.74
13. 6 590667.11	4 779421.98	28.	6 590672.14	4 779440.36
14. 6 590684.52	4 779449.80	29.	6 590691.36	4 779460.26
15. 6 590696.75	4 779480.83	30.	6 590694.80	4 779492.45

Granica zahvata Plana definisana je koordinatama sljedećih prelomnih tačaka:

1	6591039.64	4780297.63	40	6590871.08	4780613.81
2	6591053.27	4780298.76	41	6590848.09	4780631.13
3	6591063.79	4780297.31	42	6590816.83	4780656.08
4	6591070.51	4780297.46	43	6590785.57	4780681.03
5	6591085.02	4780298.90	44	6590761.24	4780697.81
6	6591098.06	4780300.51	45	6590736.90	4780714.59
7	6591132.28	4780297.65	46	6590705.03	4780717.71
8	6591157.01	4780296.83	47	6590680.14	4780718.99
9	6591177.99	4780311.49	48	6590643.63	4780719.29
10	6591189.01	4780318.37	49	6590624.08	4780707.74
11	6591204.87	4780331.70	50	6590571.53	4780660.97
12	6591215.99	4780341.22	51	6590547.18	4780606.07
13	6591219.43	4780346.41	52	6590520.01	4780572.37
14	6591243.05	4780343.96	53	6590523.91	4780566.52
15	6591256.17	4780343.02	54	6590526.23	4780563.37
16	6591262.84	4780342.09	55	6590528.73	4780559.42
17	6591272.32	4780341.32	56	6590530.68	4780556.85
18	6591266.27	4780360.22	57	6590531.23	4780556.13
19	6591316.34	4780369.06	58	6590531.69	4780550.15
20	6591323.55	4780376.64	59	6590417.99	4780524.36
21	6591325.62	4780464.94	60	6590403.15	4780518.61
22	6591332.25	4780473.74	61	6590392.03	4780514.68
23	6591332.30	4780475.17	62	6590401.17	4780504.63
24	6591357.10	4780506.75	63	6590367.17	4780443.75
25	6591360.61	4780532.67	64	6590286.58	4780381.02
26	6591380.33	4780582.47	65	6590161.48	4780283.24
27	6591384.83	4780587.23	66	6590011.63	4780232.07
28	6591340.32	4780636.50	67	6590055.03	4780179.55
29	6591329.61	4780632.48	68	6590059.21	4780152.05
30	6591326.08	4780648.87	69	6590042.22	4780044.36
31	6591321.92	4780651.84	70	6590029.75	4780056.41
32	6591311.88	4780638.63	71	6590022.22	4780036.27
33	6591299.31	4780614.64	72	6590030.51	4780031.26
34	6591246.59	4780635.21	73	6590023.01	4780023.58
35	6591228.07	4780603.04	74	6590011.82	4780017.59
36	6591204.56	4780580.68	75	6590002.56	4780011.72
37	6591128.97	4780595.03	76	6589999.61	4780009.33
38	6591119.77	4780583.29	77	6589997.50	4780007.06
39	6590871.89	4780614.89	78	6589993.85	4780005.15

79	6589990.46	4780002.81	120	6589536.86	4779415.96
80	6589982.06	4779998.30	121	6589621.68	4779460.77
81	6589974.73	4779995.85	122	6589694.92	4779492.47
82	6589967.50	4779994.40	123	6589710.05	4779507.08
83	6589962.21	4779993.15	124	6589706.82	4779517.03
84	6589957.85	4779992.15	125	6589744.39	4779558.72
85	6589952.11	4779988.37	126	6589784.43	4779572.69
86	6589946.61	4779987.97	127	6589811.60	4779599.83
87	6589941.92	4779988.59	128	6589815.52	4779596.55
88	6589936.68	4779989.10	129	6589838.05	4779579.51
89	6589929.79	4779989.36	130	6589837.13	4779583.29
90	6589924.93	4779988.81	131	6589830.75	4779605.60
91	6589925.71	4779985.58	132	6589832.37	4779629.34
92	6589927.15	4779981.62	133	6589847.52	4779655.36
93	6589929.08	4779977.24	134	6589857.99	4779669.06
94	6589929.38	4779963.15	135	6589881.03	4779685.82
95	6589843.46	4779926.11	136	6589969.13	4779716.99
96	6589804.86	4779925.69	137	6589976.99	4779720.56
97	6589793.28	4779930.39	138	6589979.72	4779715.21
98	6589743.23	4779923.09	139	6589991.72	4779692.82
99	6589700.80	4779889.11	140	6589995.56	4779684.15
100	6589649.20	4779819.52	141	6590008.66	4779658.47
101	6589629.52	4779770.29	142	6590187.17	4779701.57
102	6589539.17	4779677.38	143	6590187.82	4779701.82
103	6589527.23	4779672.21	144	6590190.23	4779695.55
104	6589527.91	4779622.30	145	6590199.56	4779684.81
105	6589552.97	4779597.90	146	6590202.80	4779680.20
106	6589533.68	4779567.09	147	6590230.61	4779697.26
107	6589467.36	4779486.93	148	6590270.95	4779726.88
108	6589363.98	4779384.97	149	6590277.19	4779731.48
109	6589386.23	4779381.47	150	6590284.44	4779733.89
110	6589486.19	4779370.36	151	6590385.11	4779773.52
111	6589510.22	4779365.68	152	6590419.62	4779796.07
112	6589534.02	4779360.98	153	6590467.29	4779832.74
113	6589533.21	4779376.71	154	6590472.09	4779825.71
114	6589535.47	4779376.84	155	6590480.92	4779810.96
115	6589535.26	4779380.53	156	6590482.41	4779808.48
116	6589535.45	4779383.74	157	6590490.05	4779796.66
117	6589535.45	4779386.10	158	6590494.20	4779789.77
118	6589535.56	4779392.78	159	6590500.77	4779777.27
119	6589535.73	4779401.20	160	6590513.77	4779755.74

161	6590521.60	4779727.82	202	6591053.00	4780079.12
162	6590543.61	4779661.20	203	6591045.66	4780079.84
163	6590523.93	4779630.64	204	6591019.64	4780080.85
164	6590511.10	4779594.98	205	6590979.30	4780087.65
165	6590522.79	4779527.15	206	6590901.70	4780111.24
166	6590534.86	4779518.86	207	6590865.77	4780141.27
167	6590553.31	4779520.50	208	6590846.98	4780177.91
168	6590613.55	4779447.36	209	6590829.53	4780198.57
169	6590574.85	4779352.86	210	6590803.99	4780217.68
170	6590588.59	4779343.75	211	6590786.96	4780235.71
171	6590623.48	4779335.97	212	6590775.42	4780251.45
172	6590678.43	4779344.04	213	6590780.62	4780256.25
173	6590692.40	4779344.12	214	6590838.51	4780233.10
174	6590743.02	4779337.28	215	6590876.77	4780239.58
175	6590768.79	4779340.62	216	6590886.21	4780244.20
176	6591010.57	4779440.40	217	6590895.89	4780247.93
177	6591010.87	4779445.17	218	6590935.46	4780265.20
178	6591011.68	4779496.75	219	6590946.65	4780268.85
179	6590990.39	4779531.59	220	6590957.83	4780272.49
180	6590998.01	4779535.46	221	6590972.35	4780277.78
181	6591009.46	4779538.62	222	6590986.86	4780283.06
182	6591020.86	4779539.42	223	6590992.67	4780284.99
183	6591020.90	4779539.43	224	6590998.48	4780286.92
184	6591026.29	4779746.88	225	6591002.81	4780288.20
185	6591380.92	4779751.93	226	6591007.13	4780289.47
186	6591345.84	4779775.61	227	6591009.35	4780290.13
187	6591328.66	4779799.86	228	6591015.24	4780291.01
188	6591300.86	4779834.78	229	6591023.03	4780292.83
189	6591277.17	4779861.35	230	6591022.82	4780293.07
190	6591254.85	4779881.80	231	6590491.44	4779978.24
191	6591204.85	4779919.06	232	6590524.61	4779991.81
192	6591169.78	4779956.61	233	6590574.12	4779868.34
193	6591148.86	4779970.57	234	6590611.19	4779787.82
194	6591154.41	4779974.42	235	6590589.85	4779777.65
195	6591147.53	4779982.40	236	6590564.40	4779832.30
196	6591132.23	4780001.70	237	6590553.16	4779860.09
197	6591096.70	4780052.45	238	6590549.44	4779866.96
198	6591090.61	4780060.92	239	6590539.37	4779887.49
199	6591084.69	4780067.27	240	6590534.59	4779898.69
200	6591081.67	4780074.39	241	6590526.62	4779917.31
201	6591074.67	4780075.36	242	6590515.58	4779946.16

243	6590697.52	4779513.32	261	6590253.84	4779867.19
244	6590757.16	4779520.97	262	6590219.81	4779896.58
245	6590812.97	4779518.40	263	6590180.48	4779931.17
246	6590921.81	4779515.69	264	6590141.37	4779966.69
247	6590949.13	4779453.60	265	6590101.06	4779999.89
248	6590950.57	4779446.93	266	6590072.79	4780021.02
249	6590954.82	4779431.48	267	6590083.63	4780027.62
250	6590944.02	4779428.48	268	6590093.04	4780028.20
251	6590899.34	4779430.82	269	6590105.37	4780023.73
252	6590892.52	4779412.04	270	6590119.90	4780015.07
253	6590831.93	4779403.91	271	6590137.78	4780012.95
254	6590800.57	4779397.16	272	6590168.00	4780023.21
255	6590739.02	4779385.82	273	6590208.30	4779992.72
256	6590706.95	4779379.74	274	6590183.92	4779970.90
257	6590667.11	4779421.98	275	6590230.29	4779934.82
258	6590684.52	4779449.80	276	6590317.35	4779871.33
259	6590696.75	4779480.83	277	6590317.75	4779865.83
260	6590284.65	4779839.58			

Unutar granice zahvata Plana, nalaze se zahvati prethodno navedenih planskih dokumenata čija ukupna površina iznosi cca 4,60ha, te površina zahvata predmetnog planskog dokumenta iznosi cca 120,10ha

1.2. Planski period

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" se radi za period do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

1.3. Obrazloženje za izradu Lokalne studije lokacije

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana, definisan Programskim zadatkom, je obezbjeđivanje bolje valorizacije prostora. Shodno razvojnim potrebama, potrebno je stvoriti planske preduslove za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

1.4. Zakonski osnov

Pravni osnov za izradu i donošenje Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" sadržan je u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17).

Članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je: „Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14)

mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente iz stava 2 ovog člana donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada."

Shodno istom, Vlada Crne Gore, donijela je Odluku o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" broj 07-1746 ("Službeni list Crne Gore", broj 27/2019 od 17.05.2019. godine).

Detaljni urbanistički plan se radi u skladu sa Programskim zadatkom koji je sastavni dio Odluke i Ugovorom o izradi Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", zaključenog između:

- Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, koje zastupa ministar Pavle Radulović, kao Naručioca, i
- Tamare Vučević dipl. ing, arh., rukovodioca radnog tima, u ime radnog tima, kao Izvršioca,

a na osnovu Odluke o određivanju rukovodioca broj 07-1746 ("Službeni list Crne Gore", broj 27/19 od 17.05.2019.godine).

Detaljni urbanistički plan se radi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

U skladu sa Zakonomo o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05), za Detaljni urbanistički plan će se raditi Strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

1.5. Izvod iz Programskog zadatka

U postupku izrade Detaljnog urbanističkog plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Opštine Žabljak, PPPN za Durmitorsko područje i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

2. ANALITIČKI DIO

2.1. Analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora

2.1.1. Prirodno - geografske odlike

Predmetno područje je udaljeno cca 2.5 km od gradskog centra i nalazi se na nadmorskoj visini od 1410-1520 m.

Grad Žabljak, nalazi se na sjeverozapadnoj strani jezerske površi, u srcu Durmitorskog područja, na 1450 metara nadmorske visine i predstavlja najviše urbano naselje na Balkanu. Smješteno je u podnožju Durmitora i okruženo sa 23 planinska vrha od preko 2200 metara, sa 18 planinskih jezera i kanjonom rijeke Tare, najdubljim u Evropi.

Do ove oblasti stiže se putem preko Šavnika ili putem Kolašin-Mojkovac. Pristup Žabljaku umnogome je unaprijeđen izgradnjom novog magistralnog puta Risan-Nikšić-Šavnik-Žabljak. Zahvaljujući ovom putu, vrijeme koje je potrebno da bi se stiglo od Podgorice do Žabljaka umanjeno je sa tri sata na manje od dva sata, dok bi dolazak sa primorja zahtijevao oko dva sata.

Geomorfologija

Najzastupljenije karbonatne stijene su krečnjaci, a u manjoj mjeri javljaju se dolomiti. Krečnjaci su najčešće masivni i bankoviti, trijarske i kredne starosti. Posebno mjesto u karbonatnom kompleksu stijena zauzimaju kredno-paleogeni sedimenti tzv. durmitorski fliš. To su slojeviti pjeskoviti krečnjaci, laporoviti krečnjaci, laporci, bankovite i slojevite krečnjačke breče i pješčari. U durmitorskom flišu preovladavaju različite vrste karbonata i bitno se ne razlikuju od drugih stijena karbonatnog kompleksa. Klasične stijene su trijarske starosti i predstavljene su kvarcnim pješčarima, pjeskovitim krečnjacima i sl. Na planini Durmitor su malo rasprostranjeni. Ovom kompleksu pripadaju i andeziti srednje trijarske starosti. Javljaju se ispod Crvene grede.

Kraški reljef visokih planina je pod direktnim uticajem savremene visokoplaninske, alpske klime. Njihova izgradnja vrši se pod uticajem niskih temperatura i snijega koji umnogome uslovljava nastanak i razvoj specifičnih mikrokraških oblika. Zato se kraški reljef visokih planina morfološki razlikuje od krasa planinskog oboda i nižih prostora.

Na području Durmitora izdvojeno je 14 sistematskih jedinica koje se mogu svrstati u dvije grupe:

- crnice (buavice) na krečnjacima i krečnjačkim drobinama;
- smeđa zemljišta na silikatnim podlogama i mješavini silikata i krečnjaka.

Crnice (buavice) na ovom prostoru su formirane na krečnjačkom materijalu, njegovim hemijskim raspadanjem i pod uticajima hladne klime, kao i oskudne travnate i šumske vegetacije. To su vrlo plitka i izrazito humusna zemljišta, koja su

zbog, stjenovitosti podloge, nagiba terena, stalne erozije, prisustva skeleta u sloju zemljišta, većih količina padavina, posebnih hidroloških uslova na karstnim terenima, podložna spiranju sa izraženijih oblika reljefa u niže i blaže.

Smeđa zemljišta obrazovana su na pješčarima, škriljcima, flišu i na miješanom supstratu od krečnjaka sa proslojcima rožnaca na dodiru krečnjaka i silikatnih stijena. Ova zemljišta se prostiru na daleko manjim površinama nego buavice. Sistematske jedinice su određene na osnovu matičnog supstrata i vegetacije, jer isti imaju najviše uticaja na obrazovanje zemljišta.

Inženjersko-geološke karakteristike

Ove prostore karakterišu stijenske mase različitih inženjersko-geoloških osobina, odnosno različite nosivosti u zavisnosti od sastava i hidrogeoloških uslova.

Osnovna podjela stijenskih masa na ovom području sa inženjersko-geološkog aspekta je na:

- krute stijenske mase predstavljene krečnjacima trijasa, jure i krede i eruptivima srednjeg trijasa;
- klastične tvorevine predstavljene glinovito-pjeskovito-laporovitim slojevima donjeg trijasa (verfena) i glinovito;
- laporovitom facijom gornjokrednog fliša.

Krute stijenske mase su sa aspekta nosivosti i pogodnosti za gradnju najpovoljnije, dok klastične, uz primjenu određenih tehničkih mjera, mogu predstavljati pogodnu sredinu za građenje. Najveće prostranstvo površi Jezera zauzimaju morenski nanosi predstavljeni šljunkovito-pjeskovitim i glinovitim masama. Kao vododrživi, ovi slojevi omogućuju i formiranje površinskih tokova, koji zbog malog nagiba terena na svom putu do ponora meandriraju i stvaraju močvarne terene.

Tereni bez ograničenja za gradnju su sastavljeni od kamenitih i polukamenitih stijena i drobina. Prema frekventnim svojstvima ne pokazuju selektivnost i odlikuju se najmanjim ubrzanjima tla za vrijeme seizmičkog dejstva zemljotresa.

Tereni sa neznatnim ograničenjima za gradnju su sastavljeni od kvartarnih sedimenata.

Tereni sa znatnim ograničenjima za gradnju su oni na nestabilnim padinama i povremeno plavljeni tereni. Ovi tereni predstavljaju vrlo nestabilnu geotehničku sredinu u uslovima zemljotresa zbog prisustva vode u tlu, čime se pojačava intenzitet osnovnog seizmičkog stepena.

Na području koje je obuhvaćenom ovim Planom, a na osnovu karte seizmičke mikrorejonezije konstatovano je da dominiraju pjeskoviti šljunkovi do krupni valuci, uz prisustvo gline.

Mjestimično su prisutne stijene kompleksa sa kalcijско-karbonatnim vezivom vezane u konglomerate. To su uglavnom stabilni tereni bez ograničenja za gradnju, sa nagibom manjim od 5° u urbanom području. Orijentacija nagiba je uglavnom jednolična i usmjerena ka sjeveru i sjevero-istoku.

Hidrografsko-hidrološke karakteristike

Hidrografsku mrežu ovog područja grade stalni riječni tokovi među kojima su najznačajniji tokovi Tare i Pive. Posebnu specifičnost predstavljaju još u velikoj mjeri sačuvana glečerska jezera popularno nazvana „Gorske oči“ kao i manji broj vodnih akumulacija koje čine prelaz od jezera ka lokvama i barama ili čak čine prave bare. Najznačajnije je Crno jezero (Veliko i Malo), gdje srećemo veoma rijetku pojavu biforkacije kada podzemni tokovi voda iz Crnog jezera otiču u slivove dviju rijeka - rijeke Tare i rijeke Pive. Od ostalih jezera zanimljiva su: Škrčko (Veliko i Malo), Zminje, Pošćensko, Vražje, Riblje, Valovito, Modro, Barno, Sušičko i druga. Na postanak ovih jezera uticala je geološka građa i karstna, fluvijalna i glacijalna erozija. Osim jezera karakteristični su i jezera – lokve kao npr. Goveđa jezera, Srablje jezero, Zeleni vir, Lokva bare u Ržanom polju, lokva Dragana i dr.

Svi ovi hidrografski objekti imaju izuzetan značaj za vodosnabdijevanje naselja, turističke i sportsko-rekreativne aktivnosti, uzgoj ribe, napajanje stoke, za kvalitetne pašnjake i livade na obalama vodenih tokova, održavanje specifičnih i zaštićenih ekosistema.

Hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološke osobine su uslovljene stijenskim sastavom, reljefom, klimom, a formirane su pod uticajem morfogogenetskih, tektonskih, karstnih i erozionih procesa. Stijenske mase obrađivanog prostora se generalno mogu podijeliti na: hidrogeološke izolatore/vodonepropusne stijene, hidrogeološke kolektore/propusne stijene i stijene sa naizmjeničnim hidrogeološkim funkcijama. Ovaj prostor izgrađuju u hidrogeološkom smislu vodopropusne i vodonepropusne stijene a manjim obimom i slabo propusne stijene i kvartarni sedimenti.

Geološke karakteristike

U geološkoj građi terena učestvuju uglavnom stijene mezozojske i kenozojske starosti. Splet i mozaičnost geoloških osobenosti se može vidjeti gotovo na svakom dijelu masiva Durmitora, što predstavlja karakterističnu crtu ovog područja.

Geološku građu prati vegetacijska razuđenost i diverzitet, kao i nesvakidašnje pejzažne vrijednosti. Brojni su i paleontološki lokaliteti sa bogatim nalazima paleofaune i paleoflore. Ove prostore odlikuju stijenske mase različitih geoloških osobina počev od krutih stijenskih masa predstavljeni krečnjacima pa do morenskih nanosa koji se odlikuju šljunkovito-pjeskovitim i glinovitim oblicima. Ipak, dominiraju karbonatni sedimenti mezozoika, uglavnom iz trijasa i jure. Posebno je zanimljiva flišna zona koja je tektonski dignuta i uklještena između mezozojskih stijena i u literaturi ima poseban naziv durmitorski fliš.

Seizmička aktivnost

Na osnovu karte seizmičke regionalizacije je očigledno da se seizmička opasnost smanjuje u smjeru i pravcu od primorja ka unutrašnjem dijelu kopna. Seizmička aktivnost sjevernog regiona Crne Gore (kome pripada područje opštine Žabljak), umjerenog je intenziteta (registrovani su zemljotresi do 7°MCS skale), za razliku od seizmički izuzetno aktivnih zona u središnjem i južnom regionu Crne Gore. Seizmološke karakteristike ovog terena su uslovljene geološkim sastavom i tektonskim sklopom. Prostor žabljačke opštine pripada zoni 7°MCS skale, što znači da je relativno stabilan i pogodan za gradnju skoro svih vrsta objekata.

Klimatske karakteristike

Karakteristike klime u Crnoj Gori su uglavnom uslovljene njenim geomorfološkim karakteristikama. Najveći dio durmitorskog područja ima prosječnu godišnju temperaturu od 2° do 8° C. Godišnje je 120 dana pod snijegom, većim od 15 cm, a skijaški tereni, koji su na većoj nadmorskoj visini, imaju sniježni pokrivač pogodan za skijanje 150 dana u godini.

Klima ima odlike, od župske u kanjonima rijeka, preko subplaninske na visinama do 1200 metara, do tipične alpske. Zime su duge i hladne, ljeta relativno kratka i svježa, a zanimljivo je da su jeseni toplije od proljeća.

Klima se ne karakteriše samo prosječnim stanjem atmosfere nad određenim mjestom za dati vremenski period, već se uzimaju u obzir i prosječna i ekstremna odstupanja. Prosječna godišnja temperatura vazduha po podacima iz perioda 1961.-1990. godine na Žabljaku iznosi 4,6°C (1450mm). Prosječna vrijednost za januar iznosi -4,5°C, a srednja julska temperatura na Žabljaku iznosi 13,9°C.

Prosječna godišnja suma padavina na teritoriji Crne Gore varira u širokom opsegu od 802mm u Pljevljima do 4623mm u Crkvicama.

Razuđeni reljef i nadmorska visina bitno utiču na klimu durmitorskog kraja. Do 1200 metara nadmorske visine preovlađuje subplaninska, a iznad alpska klima. Za zimski turizam značajne su klimatske inverzije – spuštanje hladnog vazduha u niže predjele i riječne doline, dok se sunčano vrijeme i topao vazduh zadržava u višim, planinskim.

Na Durmitoru tokom čitavog ljeta ima sniježnih nameta a Debeli namet u Velikoj Kalici dugačak je 200 do 300 metara i pogodan za skijanje i kada je na Crnogorskom primorju, udaljenom nekoliko sati vožnje, temperatura i do 40 stepeni.

Temperature vazduha

Trend rasta temperature vazduha u drugoj polovini XX vijeka evidentan je na većem dijelu teritorije Crne Gore. Ljeta su postala vrlo topla, naročito u posljednjih 18 godina.

Od kada se vrše instrumentalna mjerenja temperature u Crnoj Gori, 2009. godina je bila jedna od najtoplijih. Evidentirana su pozitivna odstupanja gotovo svih analiziranih parametara temperature vazduha.

Raspodjela statističkih parametara ukazuje da je ova godina bila ekstremno topla u većem dijelu Crne Gore, vrlo topla na području Ulcinja i Herceg Novog, odnosno topla u kotorskom kraju. Registrovani su novi apsolutni maksimumi temperatura u pojedinim mjestima na mjesečnom nivou.

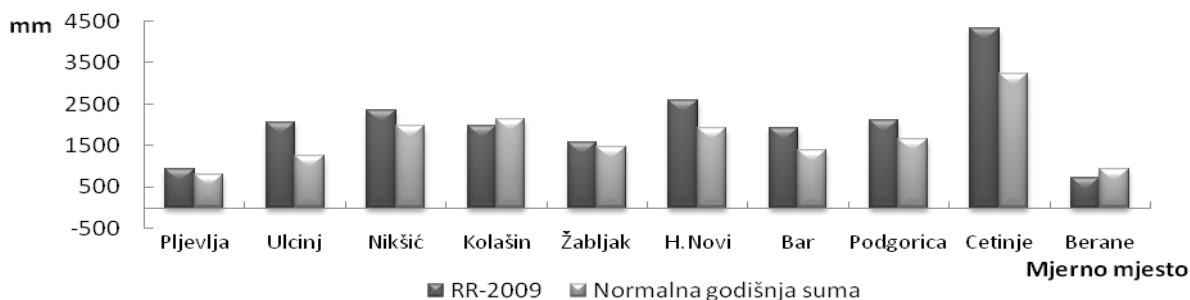
Tabela 1 – Mjesečni apsolutni maksimumi temperature (2009.) (Izvor: Hidrometeorološki zavod Crne Gore)

Stanica	Mjesečni apsolutni maksimumi tx u 2009.godini		
	Maj	Jun	Decembar
Herceg Novi	33,0(18.maj)		
Žabljak		31,4 (24.jul)	
Bijelo Polje*			20,0 (26. dec)
Rožaje*			17,0 (31.dec)

*Vrijednosti temperature su zaokružene

Padavine

Odstupanja ukupnih padavina u 2009. godini su varirala u širokom opsegu, pa su prema raspodjeli percentila, zastupljene gotovo sve klase. U većem dijelu Crnomorskog sliva, godina je bila normalna - sušna. Povećana kišnost je evidentirana samo na Primorju.



Grafikon 1: Poređenje ukupne visine padavina u 2009. godini i prosječne sume (1961/90) na pojedinim stanicama (Izvor: Hidrometeorološki zavod Crne Gore)

Ukupne visine padavina u 2009. godini na pojedinim mjernim mjestima (Pljevlja, Ulcinj, Nikšić, Žabljak, Herceg Novi, Bar, Podgorica i Cetinje) bile su iznad prosječne sume za 1961/90. godinu (grafikon 1).

Ratifikacijom Kjoto protokola, UNFCC i LRTAP, Crna Gora se u skladu sa Kopenhagenskim sporazumom obavezala da održi nizak nivo emisija zagađujućih

supstanci, dok se kroz CDM projekte koji su u toku ili su u planu, aktivno pridružuje u ublažavanju negativnih posljedica globalnih klimatskih promjena.

Visina sniježnog pokrivača je značajan klimatski pokazatelj za planiranje i razvoj zimskog turizma, kao i za održavanje puteva u zimskom periodu. Po srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača i srednjem godišnjem broju dana sa sniježnim pokrivačem većim od 50 cm, postoji slična reonizacija prostora i u tom smislu postoje četiri zone:

Dolina Tare - oko 40 cm, oko 1 - 5 dana
 Kanjon Tare - 70 - 100 cm, oko 10 - 40 dana
 Planinski dio - oko 150 cm, oko 70 - 140 dana
 Planinski vrhovi - oko 200 cm, oko 140 - 180 dana

Za Žabljak su karakteristične srednje vrijednosti trajanja sniježnog pokrivača sa različitim visinama izraženim kroz broj dana, prikazanim u sljedećoj tabeli.

Tabela 2 – Srednje vrijednosti trajanja sniježnog pokrivača sa različitim visinama izraženim kroz broj dana

Visina snijega	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Suma
10 cm	27,3	27,3	27,3	16,8	1,5	0	0	0	0	0,6	7,5	21,5	129,8
30 cm	20,0	23,2	23,8	11,9	0,6	0	0	0	0	0,2	3,4	14,7	97,8
50 cm	16,8	20,2	21,5	6,9	0	0	0	0	0	0	1,4	9,0	75,8

Vlažnost vazduha

Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha je 75-80%. U vegetacionom periodu (april-septembar) je 75-80%, dok je u januaru 80-85%. Srednja relativna vlažnost u julu, mjerena u 14 sati u dolini Tare je oko 55%, u kanjonu Tare je oko 55-60%, u planinskom dijelu durmitorskog područja je oko 60-70% i na planinskim vrhovima je oko 75%.

2.1.2. Analiza postojećeg stanja, namjena i kapaciteta područja u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana i odnos prema okruženju

Opština Žabljak se geografski nalazi u sjeverozapadnom dijelu Crne Gore, bez direktne veze sa najvažnijim putnim i željezničkim pravcem.

Područje plana je djelimično izgrađeno objektima, uglavnom porodične stambene gradnje. Najveći broj stambenih objekata ne koristi se samo za stanovanje već kao vikendice ili kuće za odmor, odnosno kuće za izdavanje u turističke svrhe.

Stanovanje u zahvatu plana je organizovano kao porodično stanovanje. Porodična stambena gradnja zasniva se na slobodnostojećim porodičnim objektima na parceli.

Spratnost objekata je različita, od prizemnih objekata srednjeg i lošeg boniteta, do novijih objekata spratnosti P i P+1+Pk.

Na predmetnom prostoru površine cca 120.10 ha, prepoznato je 119 objekata, ne računajući pomoćne objekte na parcelama porodičnog stanovanja. Od toga 106 objekata je za porodično stanovanje, jedan hotel i jedan motel. Vrijeme izgradnje objekata na ovom prostoru je uglavnom kraj 20. vijeka.



Analizom postojećeg stanja procijenjeno je da na području živi oko 407 stanovnika/turista, odnosno cca 0,3 st/ha.

Stepen očuvanosti fonda je različit i kreće se od loše očuvanih, do objekata koji su u dobrom stanju.

Namjena površina u zahvatu predmetnog planskog dokumenta je kompatibilna sa namjenama površina u susjednim planskim dokumentima, a posebno u kontaktnim zonama.

Namjena prostora u kontaktnim zonama zahvata Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" je sljedeća:

U zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“, pretežna namjena površina je:

- površine za stanovanje, koje se dijele na površine za stanovanje manje i srednje gustine,

- površine za turizam: površine za hotele, turistička naselja objekte za pružanje usluge hrane i pića,
- površine za centralne djelatnosti,
- površine za mješovite namjene,
- površine za zdravstvenu zaštitu,
- površine za školstvo i socijalnu zaštitu,
- površine za kulturu,
- površine zaštićenih kulturnih dobara,
- površine za vjerske objekte,
- površine za poljoprivredu,
- površine za pejzažno uređenje naselja,
- površine za sport i rekreaciju,
- šumske površine,
- površine za industriju i proizvodnju,
- površine za groblja,
- površine saobraćajne infrastrukture i
- površine ostale infrastrukture.

U zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“, pretežna namjena površina je:

- Površine za stanovanje manje gustine;
- Površine za stanovanje manje gustine sa djelatnostima;
- Površine za pejzažno uređenje-površine javne namjene;
- Površine za pejzažno uređenje-površine specijalne namjene;
- Površine komunalne infrastrukture.

U zahvatu Lokalne studije lokacije "Kovačka dolina", pretežna namjena je površina je:

- Turizam – hotel;
- Turizam – vile, kuće za izdavanje, b&b;
- Uređeno zelenilo;
- Zelenilo – prirodni predio;
- Saobraćajne površine (saobraćajnice, trotoari).

2.1.2.1. Fizičke strukture - POSTOJEĆE STANJE - Tabelarni prikaz

BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) pomoćnih objekata	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) ukupno	BRG POVRŠINA (m ²) glavnog objekta	BRG POVRŠINA (m ²) pomoćnog objekta	BRG POVRŠINA (m ²) ukupno	SPRAT. GLAVNOG OBJEKTA	NAMJENA POVRŠINA
1	103	0	103	207	0	207	P+Pk	stanovanje
2	61	0	61	121	0	121	P+Pk	stanovanje
3	87	0	87	261	0	261	P+1+Pk	stanovanje
4	74	0	74	148	0	148	P+1	stanovanje
5	45	0	45	90	0	90	P+Pk	stanovanje
6	65	0	65	129	0	129	P+Pk	stanovanje
7	23	7	30	23	7	30	P	stanovanje
8	46	9	56	92	9	102	P+Pk	stanovanje
9	36	0	36	72	0	72	P+Pk	stanovanje
10	63	0	63	190	0	190	S+P+Pk	stanovanje
11	37	0	37	37	0	37	P	stanovanje
12	59	20	78	117	20	137	P+1	stanovanje
13	69	13	82	138	13	151	P+1	stanovanje
14	43	0	43	43	0	43	P	u izgradnji
15	43	0	43	43	0	43	P	u izgradnji
16	56	0	56	167	0	167	S+P+Pk	stanovanje
17	53	0	53	53	0	53	P	ostava
18	56	0	56	56	0	56	P	ostava
19	74	0	74	148	0	148	P+Pk	stanovanje
20	28	0	28	28	0	28	P	ostava
21	42	0	42	84	0	84	P+Pk	stanovanje
22	54	0	54	108	0	108	P+Pk	stanovanje
23	30	0	30	30	0	30	P	stanovanje
24	144	218	362	288	218	506	P+Pk	stanovanje
25	62	0	62	187	0	187	P+1+Pk	stanovanje
26	45	0	45	45	0	45	P	stanovanje
27	46	0	46	46	0	46	P	stanovanje
28	52	30	83	105	30	135	P+Pk	stanovanje
29	57	0	57	57	0	57	P	stanovanje
30	28	56	84	57	56	112	S+P	stanovanje
31	97	0	97	195	0	195	P+Pk	stanovanje
32	83	0	83	166	0	166	P+Pk	stanovanje
33	79	0	79	158	0	158	P+Pk	stanovanje
34	37	0	37	37	0	37	P	stanovanje
35	81	35	115	161	35	196	P+Pk	stanovanje
36	55	0	55	55	0	55	P	stanovanje
37	69	8	77	138	8	146	P+Pk	stanovanje
38	56	0	56	167	0	167	S+P+Pk	stanovanje
39	61	0	61	61	0	61	P	ruševina
40	60	0	60	60	0	60	P	stanovanje

BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) pomoćnih objekata	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) ukupno	BRG POVRŠINA (m ²) glavnog objekta	BRG POVRŠINA (m ²) pomoćnog objekta	BRG POVRŠINA (m ²) ukupno	SPRAT. GLAVNOG OBJEKTA	NAMJENA POVRŠINA
41	57	0	57	114	0	114	P+Pk	stanovanje
42	102	0	102	306	0	306	P+1+Pk	stanovanje
43	60	0	60	60	0	60	P	stanovanje
44	93	0	93	280	0	280	P+1+Pk	motel
45	58	25	83	116	25	140	P+Pk	stanovanje
46	57	67	123	113	67	180	P+Pk	stanovanje
47	74	77	151	147	77	224	P+Pk	stanovanje
48	89	27	115	177	27	204	P+Pk	stanovanje
49	39	0	39	39	0	39	P	stanovanje
50	31	0	31	61	0	61	S+P	stanovanje
51	25	0	25	25	0	25	P	stanovanje
52	49	0	49	98	0	98	P+Pk	stanovanje
53	120	0	120	239	0	239	P+Pk	stanovanje
54	65	0	65	130	0	130	P+Pk	stanovanje
55	97	0	97	97	0	97	P	stanovanje
56	72	58	130	72	58	130	P	stanovanje
57	127	0	127	381	0	381	P+1+Pk	stanovanje
58	13	0	13	13	0	13	P	stanovanje
59	64	0	64	128	0	128	S+P	stanovanje
60	21	0	21	21	0	21	P	stanovanje
61	35	0	35	35	0	35	P	stanovanje
62	32	0	32	32	0	32	P	stanovanje
63	76	0	76	152	0	152	P+Pk	stanovanje
64	78	0	78	156	0	156	P+Pk	stanovanje
65	23	0	23	46	0	46	P+Pk	stanovanje
66	110	0	110	0	0	0	T	temelj
67	30	0	30	30	0	30	P	stanovanje
68	82	0	82	246	0	246	P+1+Pk	stanovanje
69	59	18	77	177	18	196	S+P+Pk	stanovanje
70	72	0	72	72	0	72	P	stanovanje
71	95	0	95	189	0	189	P+Pk	stanovanje
72	62	0	62	62	0	62	P	stanovanje
73	180	0	180	540	0	540	P+1+Pk	stanovanje
74	19	0	19	19	0	19	P	stanovanje
75	39	0	39	78	0	78	P+Pk	stanovanje
76	89	0	89	179	0	179	P+Pk	stanovanje
77	39	0	39	78	0	78	Po+P	stanovanje
78	88	0	88	88	0	88	P	stanovanje
79	75	18	93	150	18	168	P+Pk	stanovanje
80	45	0	45	45	0	45	P	stanovanje
81	52	0	52	52	0	52	P	stanovanje
82	54	0	54	109	0	109	P+Pk	stanovanje

BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) pomoćnih objekata	POVRŠINA PRIZEMLJA (m ²) ukupno	BRG POVRŠINA (m ²) glavnog objekta	BRG POVRŠINA (m ²) pomoćnog objekta	BRG POVRŠINA (m ²) ukupno	SPRAT. GLAVNOG OBJEKTA	NAMJENA POVRŠINA
83	61	0	61	61	0	61	P	stanovanje
84	63	14	77	126	14	140	P+Pk	stanovanje
85	23	0	23	23	0	23	P	stanovanje
86	39	0	39	39	0	39	P	stanovanje
87	66	0	66	132	0	132	P+Pk	stanovanje
88	62	15	77	124	15	139	P+Pk	stanovanje
89	50	0	50	100	0	100	P+Pk	stanovanje
90	55	0	55	109	0	109	P+Pk	stanovanje
91	87	37	123	260	73	333	P+1+Pk	stanovanje
92	66	0	66	132	0	132	P+Pk	stanovanje
93	70	0	70	141	0	141	P+Pk	stanovanje
94	275	0	275	824	0	824	P+1+Pk	stanovanje
95	121	0	121	121	0	121	P	garaža
96	44	0	44	44	0	44	P	stanovanje
97	42	0	42	42	0	42	P	stanovanje
98	21	0	21	21	0	21	P	stanovanje
99	40	0	40	40	0	40	P	stanovanje
100	130	35	165	389	35	425	P+1+Pk	stanovanje
101*	38	0	38	76	0	76	P+Pk	stanovanje
102*	25	0	25	50	0	50	P+Pk	stanovanje
103*	0	0	0	0	0	0	P	antena
104*	81	0	81	243	0	243	P+1+Pk	stanovanje
105*	69	0	69	207	0	207	P+1+Pk	stanovanje
106*	66	0	66	198	0	198	S+P+Pk	stanovanje
107*	62	0	62	185	0	185	P+1+Pk	stanovanje
108*	25	0	25	25	0	25	P	stanovanje
109*	42	0	42	125	0	125	P+1+Pk	stanovanje
110	69	0	69	207	0	207	P+1+Pk	stanovanje
111	59	0	59	177	0	177	P+1+Pk	stanovanje
112	55	0	55	165	0	165	P+1+Pk	stanovanje
113	269	0	269	1,344	0	1,344	S+P+2+Pk	hotel
114	75	0	75	374	0	374	S+P+1+Pk	stanovanje
115	68	0	68	205	0	205	P+1+Pk	stanovanje
116	61	0	61	121	0	121	P+Pk	stanovanje
117	24	0	24	24	0	24	P	poslovanje
118	26	0	26	26	0	26	P	poslovanje
119*	155	0	155	310	0	310	P+1	stanovanje
UKUPNO			8,476			17,139		

* Objekti koji su prepoznati na terenu a nisu na podlozi. Njihova površina je data orijentaciono.

2.1.3. Uslovi i smjernice nadležnih organa i institucija

U postupku izrade Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", Ministarstvo održivog razvoja i turizma je od nadležnih organa i organizacija pribavilo sljedeće uslove i smjernice od:

- Ministarstva odbrane, Direktorata za materijalne resurse, broj 80702-4504/19-2 od 07.06.2019.godine;
- Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorata za planiranje prostora, broj 108-1325/4 od 06.06.2019. godine;
- Agencije za zaštitu prirode i životne sredine Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 02-UPI-815/3 od 25.06.2019. godine;
- Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj 03-106/2018-5 od 14.06.2019.godine;
- Agencije za civilno vazduhoplovstvo, broj 02/1-1204/2-19 od 25.06.2019.godine;
- Ministarstva ekonomije broj 350-22/2019-2 od 13.05.2019.godine;
- Crnogorskog elektrodistributivnog sistema AD, broj 30-00-29948 od 19.06.2019.godine;
- Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj 0404-3961/2 od 10.06.2019. godine;

2.1.4. Analiza područja koja su zaštićena

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljen je akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim je navedeno: "u predmetnom planskom zahvatu **nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara kao ni dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.**"

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Ministarstva kulture Crne Gore izradila je Studiju zaštite kulturne baštine za potrebe izrade Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" Opština Žabljak u julu 2019. godine u kojoj je u poglavlju **7. Mjere zaštite** navedeno sljedeće: "**U obuhvatu koji obrađuje DUP-a „Pitomine“ nijesu locirana kulturna dobra, odnosno kulturno istorijski objekti i cjeline, kao ni lokaliteti ili područja za koje se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kulturne i ambijentalne vrijednosti.** U okviru prostora koji presijeca DUP „Pitomine“ drugi, kontaktni planski dokument DUP „Žabljak“ nalazi se dobro za koje je prihvaćena inicijativa u okviru „Djela arhitekture XX vijeka“ „Hotel Jezera“.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Za potrebe izrade predmetnog planskog dokumenta dostavljen je akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine kojim su utvrđeni uslovi i smjernice zaštite prirode za izradu Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", opština Žabljak, kojim su dati sljedeći podaci o prirodnim vrijednostima lokacije, vrstama biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasljeđa i predjela u granicama Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", opština Žabljak:

Značajan dio lokaliteta Pitomine obrastao je biljnim zajednicama travne vegetacije koje čine mezofilne livade i pašnjaci sveze Pancicion. Zajednica vlasulje i crnogrive (Festuco-Agrostidetum) karakteristična je za jezersku površ, zahvata dublja zemljišta na zaravnjenim i blago nagnutim staništima i daje relativno visoku biljnu masu. Ove gorske livade predstavljaju sekundarnu vegetaciju nastalu djelovanjem čovjeka na prirodne - klimatogene ekosisteme. Na vlažnim i prohladnim staništima uz Otoku, razvijene su hidrofilne livade. Obode lokaliteta Pitomine karakterišu sastojine zajednice mješovitih četinarskih šuma jele i smrče (Piceto Abietum) koja je na platou masiva Durmitora zastupljena sa četiri subasocijacije. Klimatogen i pojasni ekosistem tamnih četinarskih šuma Durmitora ima tipičnu floru tajge, za koju je karakteristična pojava malog broja vrsta sa velikom brojnošću jedinki. U sloju žbunja zastupljene su sljedeće vrste: kleka (Juniperus communis-intermedia), klečica (Juniperus sibirica) planinsko pasje grožđe (Lonicera alpigena), borovnica (Vaccinium myrtillus), brusnica (Vaccinium vitis-idea), medveđe uvo (Arctostaphylos uva-ursi), alpska ruža (Rosa pendulina), obični jeremičak (Daphne mezereum) i dr. Osjetljivost ekosistema je velika, pa je režim korišćenja ograničen do veoma restriktivan (korišćenje drvne mase).

2.1.5. Analiza postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije

2.1.5.1. Izvod iz Prostornog plana posebne namjene za Durmitorsko područje

/Sl.list CG br.47/16/

Obrađivač: CAU, Centar za arhitekturu i urbanizam, doo Podgorica

PROSTORNA ORGANIZACIJA

Model prostornog razvoja Durmitorskog područja je prepoznat kao dio modela regionalne reonizacije. Model regionalne reonizacije podrazumijeva koordinisani razvoj na nivou 5 opština - Žabljak, Pljevlja, Plužine, Šavnik, Mojkovac. Ovim modelom se naglašavaju fizičke i strateške veze između pojedinih opština, čime se podržava regionalni ekonomski model.

Regionalna reonizacija Durmitorskog područja stvara mogućnost za skladan, uravnotežen i ravnomjeran privredni razvoj. Saradnja 5 opština značiće mogućnost privlačenja sredstava za rješavanje lokalnih i regionalnih problema, koja u suprotnom ne bi bila dostupna. Otvara se mogućnost za sprovođenje reformi, smanjenje razlika u stepenu razvijenosti pojedinih područja, integracije u širem smislu. Kompaktna slika razvoja regiona doprinosi racionalnijem pristupu planiranja infrastrukture i ograničavanja negativnog uticaja na prirodnu sredinu. Formiranjem regionalnog savjeta, opštine bi mogle preuzeti inicijativu i odgovornost za svoj dalji razvoj.

Kroz model regionalne reonizacije, stvoriće se fizička i politička sinergija između Žabljaka, Plužina i Šavnika, kao i usklađen funkcionalan odnos između Žabljaka kao primarnog centra turizma i Njegovuđe i Boana, kao sekundarnih centara razvoja Durmitorskog područja.

Međunarodna zaštita i priznatost prostora svakako predstavlja komparativnu prednost predmetnog područja, a u regionalnim okvirima značajno je podiže i blizina Kolašina i oblasti Bjelasice i Komova, Nacionalnog parka Biogradska gora, Plava i

oblasti Prokletija, koji svojim ljepotama i vrijednostima upotpunjuju turističku ponudu i omogućuju integralni regionalni razvoj Sjevernog regiona.

U širim regionalnim okvirima i za jačanje prekogranične regionalne saradnje od izuzetnog je značaja projekat "Via Dinarica" koji pruža mogućnost sinergije između Slovenije, Hrvatske, Bosne i Hercegovine i Crne Gore. Inicijativa se odnosi na stvaranje long trejla "Via Dinarica" koji podrazumijeva uspostavljanje planinarsko-biciklističke transferzale u cilju promovisanja održivog razvoja na području regiona Dinarskog luka.

Ovakvo prekogranično partnerstvo i inicijativa, obezbijedili bi lokalni i regionalni ekonomski razvoj putem odgovornog planiranja i korišćenja prirodnih resursa regiona.

Razvojem planski usmjerenog dvosezonskog turizma, Durmitorsko područje bi nadalje iskristalisalo svoj regionalni i nadregionalni status, uz razvoj i integraciju komplementarnih aktivnosti, kao što su razvoj poljoprivrede i ekonomije zasnovane na znanju, naravno uz stalnu zaštitu prirodne i životne sredine.

Pored sportsko-rekreativnih potencijala prepoznata je i kombinacija turizma i kulturno - istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, kroz promociju posjete nizu graditeljskih i sakralnih objekata šireg regiona, kao što je manastir Piva u Plužinama, Husein-pašina džamija i manastir Svete Trojice u Pljevljima, manastir Dobrilovina u opštini Mojkovac.

Potrebno je obezbijediti zajednička ulaganja u magistralne i regionalne saobraćajnice, u javni prevoz, međugradski saobraćaj, carpooling gdje je to izvodljivo i prikladno i usluge gradskog saobraćaja.

Treba obezbijediti javni, kolektivni prevoz do glavnih atrakcija u zoni zahvata, posebno u široj zoni Nacionalnog parka. Ove destinacije uključuju lokalitet Savin Kuk, kanjon rijeke Tare, Regionalni park Piva, Sinjajevinu, Ljubišnju, regionalni park Komarnica i Dragišnica i Pivsko jezero. Autobuska usluga od najvećih naselja i čvorišta do tih destinacija će obezbijediti jednostavan pristup i smanjivanje saobraćajne opterećenosti puteva.

Preporučuje se da saobraćajne veze tangiraju sva značajna naselja i turističke lokalitete, čime se maksimizira kretanje između gradskih područja. Grad Mojkovac treba promovisati kao regionalnu saobraćajnu kapiju, naglašavajući njegove postojeće drumske i željezničke veze sa kontinentalnom Evropom i Jadranskim morem.

Turizam, Poljoprivreda i Znanje su identifikovani kao glavni pokretači razvoja i planiranja prostora, koji će omogućiti dugoročan ekonomski, ekološki i društveni razvoj, baziran na već postojećim prednostima ovog područja.

Ovo su elementi koji se međusobno podržavaju, čine sinergiju i brendiraju područje regiona kao destinaciju za posjetu, obezbjeđujući istovremeno ekonomski napredak stanovnicima čitave Crne Gore.

Osnovno razvojno privredno opredjeljenje Durmitorskog područja su **eko turizam i poljoprivreda**, uz kontrolisanu upotrebu resursa i proizvodnju energije.

Planirano je da se vrijedni prirodni i kulturni resursi valorizuju za stvaranje bogate **turističke ponude** na cijelom Durmitorskom području.

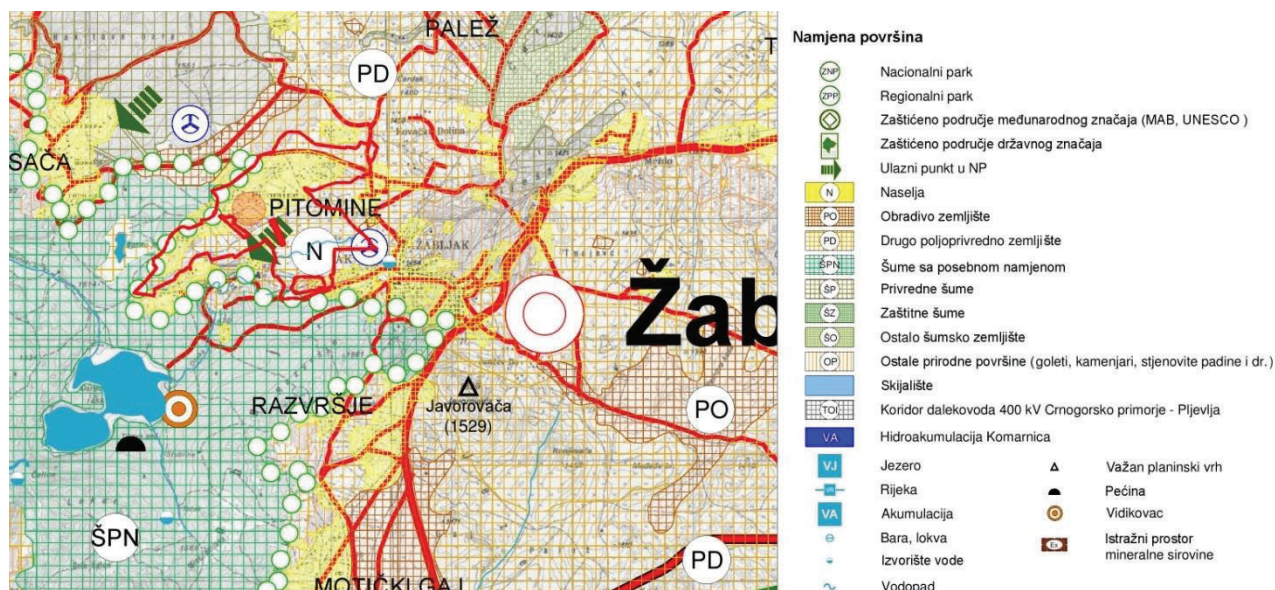
Raznolika istorija je rezultirala stvaranjem velikih i upečatljivih raznovrsnosti na istorijskom, arheološkom i religioznom planu. Dijelom zbog relativne fizičke izolovanosti uzrokovane fiziografijom terena, lokalna kultura se još uvijek odlikuje, u velikoj mjeri, očuvanim bogatim raznolikostima kulturnih resursa. Tradicionalni način života, način života u planinskom selu i jaka poljoprivredna ekonomija su još uvijek veoma zastupljeni u ovom regionu.

Lokalna kuhinja i uzgajanje organskih prehrambenih proizvoda predstavljaju priliku za razvoj jakog kulinarskog programa i proizvoda.

Trenutni turistički trendovi podstiču destinacije kao što je Durmitor, koji još uvijek ima relativno netaknutu prirodu, prirodne resurse, bogato kulturno naslijeđe i posebnu lokalnu kulturu. Region u cjelosti može da profitira od rastućeg trenda povećane potražnje za što autentičnijim iskustvima i očuvanjem posebnog "doživljaja" destinacije na međunarodnom tržištu (takođe poznato pod nazivom „geoturizam“).

Obzirom da je Durmitorsko područje relativno novo u pogledu razvoja svojih turističkih resursa, ovo za njega može biti i dodatna prednost jer mu omogućava da uči na uspjesima i greškama drugih, sličnih regiona u svijetu. Durmitor ima potencijala da postane primjer za održivi eko-turizam kroz usklađivanje održivog planiranja turizma, projektovanja i razvoja.

Na prostoru Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" planirane su namjene: Naselja, Drugo poljoprivredno zemljište i Šume sa posebnom namjenom.

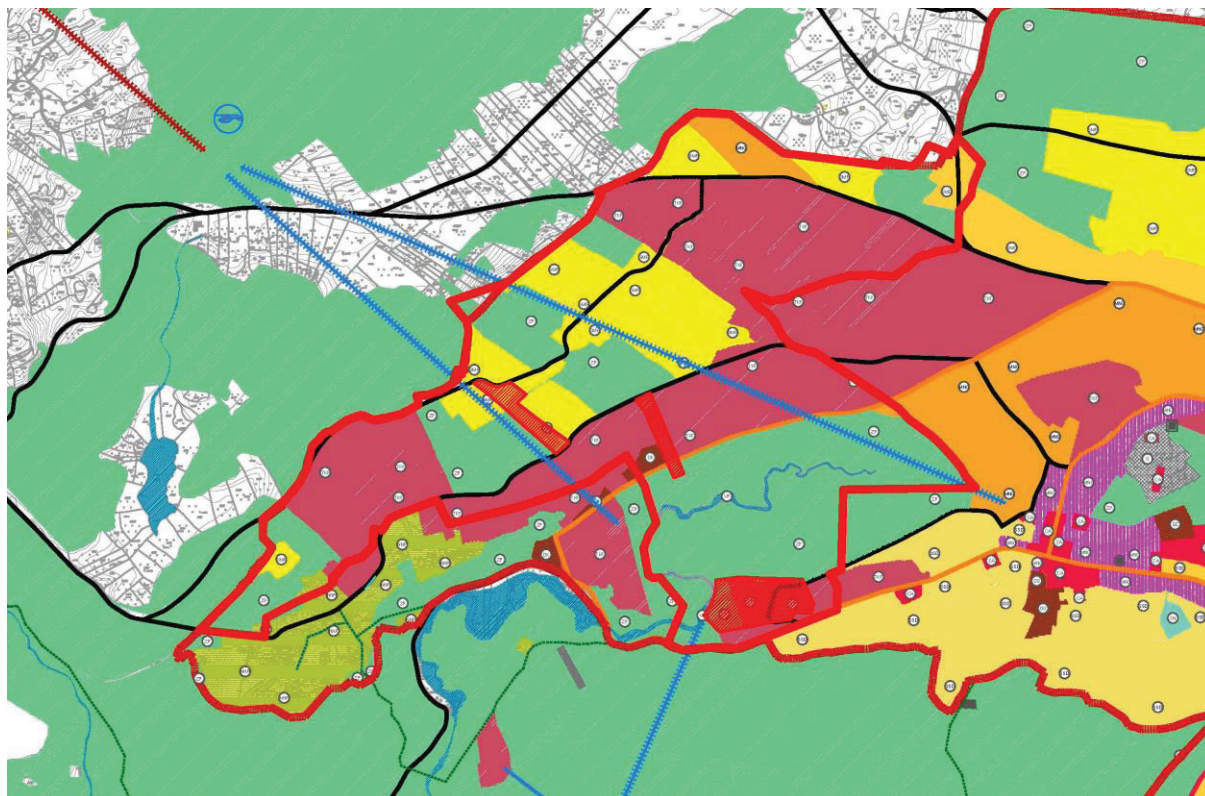


2.1.5.2. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Žabljak

/Sl.list CG - opštinski propisi br.22/11/

Obrađivač: Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje Juginus,
predstavništvo Juginus - Mont;

Republički zavod za urbanizam i projektovanje ad Podgorica



Izvod iz grafičkog priloga Urbanističko plansko rješenje - Namjena površina - plan

Prostorno urbanističkim planom Opštine Žabljak, planirana namjena površina za prostor Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" je:

- Površine za stanovanje manjih gustina u rubnim djelovima naselja,
- Stanovanje manje gustine sa djelatnostima,
- Površine za mješovite namjene gradskog područja,
- Naseljske cjeline u nacionalnom parku,
- Turistički kapaciteti sa kompatibilnim funkcijama,
- Kultura (društveni život i nauka),
- Zelene površine.

U granicama zahvata plana su planirane dvije Žičare sjedežnice.

U poglavlju „RAZVOJ TURISTIČKIH ZONA I LOKALITETA”, zona kojoj pripada prostor predmetnog planskog dokumenta prepoznata je kao područje koje predstavlja potencijal za razvoj turizma u okviru Turističkog centra Žabljaka.

RAZVOJ TURISTIČKIH ZONA I LOKALITETA

Na osnovu relevantne programske, strateške i planske dokumentacije, u ovom PUP-u je formulisan **koncept razvoja turizma koji podrazumjeva razvoj najatraktivnijih zona i lokaliteta:**

Turistički centar Žabljak: boravišni, zimski skijališni, ljetnji i zimski sportsko - rekreativni, tranzitni, izletnički, naučni, obrazovni, kulturno - manifestacioni, poslovni, zdravstveni i wellness, eko i etno turizam, ljetnji rekreativni turizam - planinarenje i pešačenje, rekreacija u prirodi, geoturizam, avanturistički turizam, mountain-bike turizam, jahanje i paraglajding, i sl.

Žabljak je centar turističkog područja Durmitora i u njemu će se razvijati smještajni hotelski i drugi kapaciteti viših kategorija, zabavni, sportsko - rekreativni, kulturni, gastronomski i drugi sadržaji. **Na Žabljak se oslanjaju i okolna naselja koja su praktično srasla sa njim** (Motički Gaj, Kovačka dolina, Pitomine, Ivan Do, i drugi manji zaseoci u kojima su sada brojne kuće za odmor i izdavanje turistima. Iz samog centra Žabljaka planiran je razvoj sistema žičara koje će skijaše prevoziti ka okolnim skijalištima: Štuoc, Razvršje, Javorovača i dr. S obzirom da se Žabljak naslanja na Nacionalni park "Durmitor" razvoj turističkih kapaciteta u ovim kontaktnim zonama je strogo ograničen na postojeće objekte, koji se mogu rekonstruisati, kao i na manje objekte koji imaju specifične uslove gradnje u pogledu manje spratnosti i zauzimanja zemljišta, kao i u pogledu poštovanja ambijentalnih i pejzažnih uslova okoline i tradicije. Saobraćajna pozicija Žabljaka omogućava laku dostupnost do okolnih skijališta na Savinom Kuku, područja kanjona Tare, Podgore, Durmitora, Jezerske visoravni i dr. Ističe se mogućnost komplementarnog razvoja dvijeju susjednih opština Žabljaka i Šavnika, što omogućava upotpunjavanje turističke ponude Žabljaka sa budućom ponudom Bukovice. U okviru samog Žabljaka izdvajaju se područja postojećih turističkih zona Javorovače, Vojnog odmarališta sa Crnim jezerom i okolinom, postojeći hotelski kapaciteti "Jezera", "Durmitor", "Žabljak", "Planinka" i drugi manji smještajni kapaciteti. Posebno se ističu planovi za izgradnju novih turističkih kapaciteta na području Žabljaka, Petrove strane, Pitomina, Javorovače, ulaznih zona u Žabljak iz pravca Tepačkog Polja i dr.

U poglavlju "PRIRODNI USLOVI, RESURSI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA ZA RAZVOJ", navedeni su potencijali razvoja prema namjenama.

U odnosu na turizam i rekreaciju:

Potencijali razvoja su: izuzetni neiskorišćeni potencijali ovog područja – netaknute čiste prirode, tereni pogodni za različite vidove zimskog i ljetnjeg turizma, bogatstvo flore i faune, prirodnih vrijednosti, vrijednih kulturno – istorijskih spomenika, tradicionalnog načina života na selu i katunima, itd.

Kanjoni Tare i Sušice sa svojim prirodnim vrijednostima i ljepotama, a planinski masivi Durmitora i Sinjajevine sa velikim šumskim bogatstvom i mogućnostima za formiranje skijališta na vrlo povoljnim terenima na sjevernim padinama, imaju najveću turističku vrijednost u ovoj zoni. Generalno, područje opštine Žabljak je jedno od najpogodnijih područja za interaktivni razvoj poljoprivrede i turizma i za razvoj raznih turističkih programa u seoskim naseljima u okviru agroturizma u Crnoj Gori. **Gotovo sva naselja opštine predstavljaju potencijal za razvoj agro-eko**

turizma, zimskog sportskog i rekreativnog turizma (posebno naselja u podnožju Durmitora – Žabljak i njegova prigradska naselja, Pitomine, Prisoji i Bosača, naselja Pošćensko Komarskog kraja, Njegovuđa, Zminica, itd.), rafting-turizma (Budečevica u saradnji sa Đurđevića Tarom, Tepca), izletničkog, manifestacionog, lovnog i ribolovnog turizma.

Nivo sagledavanja prostora definisan PUP-om unutar granice zahvata DUP-a „Pitomine“ je Nivo sagledavanja 2 - generalno urbanističko rješenje za centar lokalne samouprave.

PARAMETRI I USLOVI STAMBENE IZGRADNJE

(U okviru Nivoa sagledavanja 2, za namjene površina obuhvaćene DUP-om "Pitomine")

STANOVANJE MALIH GUSTINA SA DJELATNOSTIMA

koga čine pretežno porodični objekti (individualno stanovanje); podtip stanovanje na građevinskom zemljištu unutar građevinskog reona, sa gustinama do 65 stanovnika/ha na formiranim parcelama sa izlaskom na javni put.

Osnovni programsko-prostorni elementi su:

- minimalna površina parcele za individualno stanovanje (do 4 stambene jedinice) 350m²,
- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli 1,2,
- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,4,
- slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila 22-30 m²/st.

Kao kompatibilni sadržaji pretežnoj namjeni dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog i kolektivnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji turistički objektiza smještaj i mješoviti (stambeno turistički) objekti, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Uslovi gradnje i regulacije

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

Minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 1,5m od ograde daljeg i 2,5m od bližeg susjeda. Krovovi objekata su obavezno kosi, sa kosim krovom – složenim ili viševodnim, ili drugi u kompoziciji složeni krovovi, sa funkcionalnim akcentima. Na graničnom zidu prema bližem susjedu dozvoljavaju se otvori samo sa visokim parapetom min.1.5m odnosno kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.

STANOVANJE MANJIH GUSTINA U RUBNIM DJELOVIMA NASELJA

koga čine sve vrste stanovanje u rubnim zonama, sa gustinama do 50 stanovnika/ha. Ovaj tip obuhvata parcele pod kulturama sa ekonomskim i stambenim dvorištem na kojima su slobodnostojeće stambene zgrade, dvojne zgrade i kuće u nizu koje imaju sopstvenu ograđenu građevinsku parcelu sa izlaskom na javni put.

Osnovni programsko-prostorni elementi su:

- minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje 250m²,
- najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na ukupnoj parceli 0,6,
- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,3.

Kao kompatibilni sadržaji pretežnoj namjeni na stambenom dijelu dozvoljeni su:

izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice i zanatske radnje, kao i ugostiteljski objekti i manji turistički objekti za smještaj i mješoviti (stambeno turistički) objekti, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Na ekonomskom dijelu parcele dozvoljeni su ekonomski objekti domaćinstva i objekti u funkciji poljoprivrede i poljoprivredne proizvodnje.

Uslovi gradnje i regulacije

Minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 2,5m od ograde daljeg i 4,5m od bližeg susjeda. Ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti u stambenom dijelu dvorišta.

U okviru tipa – stanovanje manjih gustina u rubnim djelovima naselja, predviđen je podtip i to:

STANOVANJE MANJIH GUSTINA U RUBNIM DJELOVIMA NASELJA

–NAPOKRENUATOM TERENU

odnosi se na slobodnostojeće stambene zgrade, izuzetno i dvojne zgrade koje se grade na terenima pod izraženim nagibom između naspramnih djelova parcela i koje imaju sopstvenu ograđenu građevinsku parcelu sa izlaskom na javni put.

Osnovni programsko-prostorni elementi su:

- minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje 250m²,

- maksimalna spratnost stambene zgrade nije određena već zavisi od kosine terena,
- slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila 22-30 m²/st.

Kao kompatibilni sadržaji pretežnoj namjeni dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji turistički objekti za smještaj i mješoviti (stambeno-turistički) objekti, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Uslovi gradnje i regulacije

Novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata, onda uvučena min. 4,0m od regulacione linije.

Minimalna međusobna udaljenost objekata iznosi 1,5m od ograde daljeg i 2,5m od ograde bližeg susjeda. Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim krovom – složenim ili viševodnim, ili drugi u kompoziciji složeni krovovi, sa funkcionalnim akcentima. Na graničnom zidu prema bližem susjedu dozvoljavaju se naspramni otvori u slučajevima visinske razlike nagnutog terena.

NASELJSKE CJELINE U NACIONALNOM PARKU

koga čine dvije grupacije porodičnog stanovanja, odnosno zone u kojima ovaj tip dominira, u granicama uticaja Nacionalnog parka, a sa gustinama do 80 stanovnika/ha.

Osnovni programsko-prostorni elementi su:

- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli 1,2,
- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,4,
- slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila 8-10 m²/st.

Uslovi gradnje i uređenja

Planski okvir podrazumijeva da se neće dešavati obimnija izgradnja. Očekuju se radovi na uređenju partera i slobodnih površina kao i komercijalna izgradnja na planiranim lokacijama koja bi trebalo da stvori materijalni osnov za dalje urbano opremanje. Takođe će se dozvoljavati i nadogradnja postojećih objekata kao način investicionog održavanja, ili saniranja ravnih krovova.

Oblikovanje i primjena materijala treba da bude u saglasnosti sa već realizovanim objektima ovoga tipa u neposrednom okruženju (blok). Oko objekta je obavezna nivelacija i uređenje slobodnog prostora. To obuhvata i obavezu realizacije kolskog pristupa, mjesto za parkiranje za sve potrebe objekta i mjesta za kontejnere. Prije dobijanja upotrebne dozvole uslov je da budu uređene i zelene površine, dječja igrališta i javna rasvjeta.

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE CENTRALNE GRADSKO ZONE

koje karakterišu urbano stanovanje sa djelatnostima u centru, sa gustinama do 150 stanovnika/ha. Ovaj tip je praktično urbanizovano gradsko tkivo u kome se prepliću svi tipovi stanovanja i djelatnosti najrazličitije tipologije, od komercijalnih do pratećih. Gustina naseljenosti je visoka zbog atraktivnosti lokacije i naslijeđenih uslova u centralnoj zoni.

Osnovni programsko-prostorni elementi su:

- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli 1,8,
- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,6.

Kao kompatibilni sadržaji pretežnoj namjeni na površinama mješovite namjene dozvoljeni su: svi komercijalni, poslovni i stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti.

Uslovi gradnje i uređenja

Novi objekti treba da budu istovremeno i oblikovno arhitektonski doprinos ambijentu. Na uglovima blokova su moguća i odstupanja u visini, kao kula, za jednu etažu viša ili niža od cijelog objekta, ili povišeno i na drugi način naglašeno potkrovlje. Oblikovanje i primjena materijala treba da bude u saglasnosti sa već realizovanim objektima ovoga tipa u neposrednom okruženju (blok).

KULTURA

Dozvoljeni su sljedeći objekti: kulturne institucije, bioskopi i objekti i institucije za opsluživanje područja, koje odgovaraju karakteristikama područja.

Preporuke za organizovanje objekata kulture.

1. Biblioteke i čitaonice:

- Broj knjiga - 3 - 4 knjige po stanovniku;
- Potrebna površina - 0,001m² BGP po knjizi;
- Broj zaposlenih - 1 zaposleni na 1000 knjiga;

2. Bioskopi:

- Kapacitet - 20 korisnika na 1000 stanovnika;
- Površina objekta - 2m² na 1 sjedište;
- Broj zaposlenih - 1 zaposleni na 50 sjedišta;

3. Univerzalna sala:

- Kapacitet - 10 sedišta na 1000 stanovnika;
- Površina objekta - min. 4,6m² BGP po korisniku;

4. Pozorište:

- Kapacitet - 6 - 10 sedišta na 1000 stanovnika;
- Površina objekta - 8m² na 1 sjedište;
- Broj zaposlenih - 1 zaposleni na 10 sjedišta;

5. Kulturno umjetnička društva:

- Kapacitet - 20 članova na 1000 stanovnika;
- Potrebna površina - min. 1,35m² BGP po članu.

PARAMETRI I USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA ZA TURIZAM I U FUNKCIJI TURIZMA - TURISTIČKI KOMPLEKSI

Specifičnost Žabljaka je da su sve inicijative za izgradnju povezane sa zahtjevima investitora da uz svaku izgradnju realizuju i prateće turističke kapacitete, bilo za smještaj turista, bilo kao prateće sadržaje. U tom smislu, uz svaku od planom predviđenih pretežnih namjena kao kompatibilni sadržaj je dozvoljena i takva izgradnja. Zbog toga se i ne predviđaju posebni normativi i parametri za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretežne namjene, već se ovi normativi određuju samo za jedinstvene veće turističke komplekse – hotele, motele, ugostiteljske objekte svih tipova i turističke resorte kao jedinstvene složene komplekse.

Karakteristike ovog prostora u obuhvatu plana, kao značajnog potencijala grada, upućuju na principe transformacije prostora ka višoj turističkoj ponudi. Ovi principi se odnose na:

- dalji intenzivan razvoj turističkih sadržaja i ponuda,
- poboljšanje i razvoj uslova za dnevni, izletnički turizam,
- fleksibilnost i mogućnost sukcesivne realizacije prostora,
- imperativ visokog ekološkog nivoa u odnosu između izgrađenih i prirodnih površina,
- komunalno i infrastrukturno opremanje,
- bolju saobraćajnu povezanost (kolsku, biciklističku, pješačku i sl.) sa gradom i unutar cjeline.

Cijela šira zona razvoja turizma je od uticaja na ukupno funkcionisanje i budućnost grada zato što predstavlja važan prostorni, ekonomski i ekološki potencijal. Sastoji se od sadržaja namijenjenih rekreaciji, odmoru i turizmu kao enklavama utopljenim u bogato prirodno zelenilo.

Među komercijalnim sadržajima u funkciji turizma mogu se graditi objekti hotela, motela, veći pojedinačni kompleksi bungalova i drugih smještajnih kapaciteta, kao i sve vrste ugostiteljstva i poslovanja u vezi sa turizmom.

Kao kompatibilni sadržaji pretežno namjeni u granicama obuhvata zone se izuzetno dozvoljava izgradnja i pojedinačnih stambeno-turističkih objekata, privredno proizvodnih objekata, a moguće realizovati sportsko-rekreativni centri, bungalovi, apartmanska potcjelina, velika zona rekreativnog pejzažnog uređenja a svaki dio šumskog kompleksa sa sebi primjerenim sadržajima (odmorišta, staze, venjaci, nadstrešnice i sličan mobilijar). Dozvoljeno je svako primjereno pejzažno uređenje i opremanje. Predviđene su staze za rekreaciju, širine 2,5 m, biciklistička staza i opremanje urbanim mobilijarom i javnim osvjetljenjem i to jedinstveno u cijeloj zoni.

Hoteli i hotelski kompleksi

- preporučeni kapacitet pojedinačnih hotela je od 60 do 140 gostiju odnosno 25 - 80 soba,
- najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%,
- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti je 3,0,
- maksimalna spratnost objekata hotelskih kompleksa treba da bude prilagođena postojećim hotelima i hotelima za koje je već iskazana potreba, te su najveće dozvoljene visine zgrada P+4 ili P+3+Pk a spratnost objekata može biti i veća u skladu sa tradicionalnim elementima arhitekture ovog podneblja uz prethodne konsultacije sa opštinskim službama,
- odstupanja od ove visine za jednu etažu su moguća arhitektonskim akcentima na uglovima objekta
- obavezni su kosi krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primjerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu,
- najmanja preporučena udaljenost objekata od granica parcele je 12,0m,
- obavezno obezbjeđenje 1 parking mjesta na parceli ili u garaži na svake 2 sobe.

OBJEKTI I POVRŠINE PEJZAŽNE ARHITEKTURE

U cilju stvaranja prijatnijih uslova za život kroz emisiju kiseonika, podsticanje taloženja aerozagađenja na lišću i granama biljaka i formiranje zelenih ambijenata, sistem zelenih površina Žabljaka čini gradsko i vangradsko zelenilo međusobno povezano drvoredima.

U izgrađenoj zoni planiraju se sljedeće kategorije zelenih površina:

- gradski parkovi,
- zelene površine oko javnih objekata,
- sportsko-rekreativni centar,

- zelenilo duž vodenih tokova,
- bašte na parcelama,
- skverovi,
- drvoredi.

Van izgrađene zone u sistem zelenih površina ulaze:

- postojeće prirodne i vještačke biljne zajednice, šume,
- planirane površine za rekultivaciju i pošumljavanje,
- izletišta,
- zaštitno zelenilo industrijskih objekata,
- zeleni pojas duž primarnih saobraćajnica.

Planirane zelene površine treba zasnivati na izboru autohtonih pretežno lišćarskih drvenastih biljnih vrsta. Za površine koje će se rekultivisati ili pošumljavati na osnovu prethodno obavljenih ispitivanja životnih uslova na njima, izabraće se odgovarajuće biljne vrste.

Klima, zemljište i drugi prirodni i stvoreni činioci ovog područja nameću ograničen intenzitet korišćenja zelenih površina posebno u gusto naseljenim gradskim zonama. Da bi zelene površine u gradu tokom cijele godine pružale maksimalne vizuelno-estetske, sanitarno-higijenske i rekreativne efekte potrebno je onemogućiti gaženje travnjaka i parkiranje vozila na njima. Do podizanja nivoa svijesti kod stanovnika da je podizanje i održavanje zelenih površina trošak koji svi građani plaćaju i da je jeftinije njihovo pažljivo korišćenje i redovno održavanje od rekonstrukcije zelenila na početku svakog vegetacionog perioda, preporučuje se ograđivanje svih kategorija zelenih površina ukrasnim ogradama od tvrdog ili biljnog materijala. Ograde, odnosno živice (glog, vatreni trn, žutika, kalina, grab, sibirski ruža i dr.) mogu se podići i oko postojećih zelenih površina oko kolektivnog stanovanja, gradskih parkova, skverova i groblja idr. Ograđivanjem, zelene površine u izgrađenoj zoni postaju oaze za šetnju, odmaranje na klupi i igranje predškolske djece (adolescenti će koristiti igrališta u zelenilu u okviru kolektivnog stanovanja i u sportsko-rekreativnom centru). Svi gradski parkovi moraju se opremiti klupama, osvjetljenjem i mokrim čvorovima sa toaletima.

2.1.5.3. Izvod iz master plana održivog razvoja turizma

Realizovan od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore i opštine Žabljak u saradnji sa Ministarstvom za zaštitu životne sredine, kopna i mora republike Italije – odeljenje za održivi razvoj

Vizija master plana

Prirodni parkovi, rijeke, jezera, kanjoni i planine su znakovi raspoznavanja opštine Žabljak, koja zahvaljujući svom prirodnom bogatstvu može razviti jak turistički potencijal kako bi postala poznata planinska destinacija. Grad Žabljak u geografskom pogledu predstavlja kapiju Nacionalnog parka Durmitor i Rijeke Tare, dvaju najpoznatijih i najvažnijih prirodnih atrakcija u cijelom balkanskom regionu.

Zahvaljujući lokaciji, opština je već imala osamdesetih godina prošlog vijeka veliki turistički napredak (koji je prekinut tokom rata), čiji su tragovi još uvijek vidljivi: nedostatak urbanističke kontrole doveo je do obilne ilegalne i rasute gradnje koja unakažava prirodni predio i narušava sliku kompletnog turističkog područja.

Turizam će odigrati glavnu ulogu u budućnosti ovog područja: računajući na veliki broj prirodnih vrijednosti i sportsko-rekreativnih prednosti, turizam predstavlja glavni ekonomski sektor kao i jedan od najviših razvojnih prioriteta na nacionalnom nivou.

Svjestan svog potencijala Žabljak želi da uveća svoju vidljivost na međunarodnom planu, sa ciljem da ne ponovi greške iz prošlosti, već da omogući "kontrolisani" turistički razvoj ovog područja. Strategija razvoja turizma zasniva se na potrebi da se sačuva i zaštiti prirodno bogatstvo i da se usavrše ekonomski sektori što bi rezultiralo mogućnošću zapošljavanja i uvećanju prihoda domicilnog stanovništva kao i bržem razvoju zajednice uopšte.

S obzirom na prirodne karakteristike teritorije Žabljaka i bitne osjetljivosti ovog okruženja, koje je već ugroženo širenjem bespravne gradnje u poslednjoj dekadi, održivost je presudna. Žabljak je sada izuzetno okrenut zaštiti prirode i održivoj upotrebi prirodnih resursa, sa ciljem postizanja održivog razvoja u skladu sa principima i smjernicama u skoro usvojenoj (2007.) Nacionalnoj strategiji održivog razvoja u Crnoj Gori. Žabljak je, kao i turističko područje Kolašina, izuzetna lokacija za testiranje i demonstraciju efektivne implementacije principa održivog razvoja u industriji turizma.

Održivi pristup

Zahvaljujući svom prirodnom i kulturnom nasljeđu, koji nudi ljetnje i zimske sadržaje, Žabljak se može smatrati jednom od najljepših i ekološki najbolje očuvanih planina u evropskom regionu. Trenutno ključni izazovi su uravnoteženi razvoj turističkog sektora, davanje u svakom slučaju održivost izbora, upotreba ekosistema i njihovih resursa na način da se sadašnje potrebe zadovolje ne ugrožavajući potrebe i opcije u budućnosti.

Koncept održivog razvoja nije direktan. Mnoge od definicija koje srećemo u literaturi ne pomažu planerima i donosiocima odluka u donošenju jasnih vodećih principa, pošto su uključene nematerijalne vrijednosti kao što su etika, kvalitet života, ljudski progres i dr. Najefektivnija definicija udružuje:

a) ekonomski razvoj koji obuhvata tehničko-ekonomski sistem i predstavlja ljudsku potrebu za resursima,

b) društvena jednakost koji se zasniva na ljudskim očekivanjima i težnjama često sažet u rečenici "bolji život za sve sada i u budućnosti" i

c) održivost životne sredine označava sposobnost planete da izdrži obezbeđivanje materijalnih i energetske resursa, prilagođavajući se našim emisijama i otpadu.

Održivost se može zamisliti kao region gdje su sve tri vrste ograničenja zadovoljene, dok je održivi razvoj proces kretanja ka tom regionu.

Održivi razvoj ne predstavlja samo razmjenu pozitivnih uticaja na jednom području i negativnih uticaja na drugom; uspješan razvoj zasniva se na sljedećim faktorima: ekološkim, društvenim i tehničkoekonomskim i istovremeno postiže ekonomski uspjeh, društvenu dobit i visoki ekološki kvalitet. S druge strane, aktivnosti koje dovode do oštećenja životne sredine ili društvenu zabrinutost, ili se ogledaju u ekonomskom gubitku ili slabljenju javnih fondova mogu se ocjeniti kao neodržive.

Donosiocima odluka potrebna je specifična tehnička podrška u fazi implementacije opštih strategija u postizanju održivosti značajnim promjenama u ponašanju i obrazcima potrošnje. Ova tehnička podrška treba da usmjeri proces donošenja odluka o upotrebi materijala, energije i vodnih resursa, razvoja infrastrukture, i kreiranja novih proizvoda.

U narednim godinama, turističke infrastrukture i smještajni kapaciteti na Žabljaku vjerovatno će biti uvećani sudeći po statistici, veoma atraktivnom ekološki privlačnom i visoko zahtjevnom turističkom potencijalu i najavljenim stranim investicijama.

Održivi razvoj turizma na Žabljaku će se stoga u potpunosti pridržavati principa i smjernica datih u Crnogorskoj Nacionalnoj strategiji održivog razvoja.

Naselje Žabljak i cjelokupna opština može se posmatrati kao jedan ekosistem, u kome stanovnici imaju sposobnost da transformišu svoju okolinu kako bi zadovoljili svoje potrebe. Ove transformacije odnose se na razmjenu materije i energije na prostoru opštine, djelujući istovremeno kao rezervoar resursa koji su potrebni da bi se održao teritorijalni napredak.



Urbano planiranje Žabljaka kao "kompaktnog grada", sprječavanjem urbanog širenja i zaštitom neizgrađenog područja

Planinski pejzaž i njegovi ekosistemi (voda, šuma, biodiverzitet) predstavljaju veoma vrijedan kapital. Danas je biodiverzitet ugrožen, ukazujući na jaku potrebu za edukacijom i podizanjem svijesti o ovom pitanju.

Iz perspektive turiste, Žabljaku trenutno nedostaju servisi i javne površine za okupljanje građana i turista. Urbani centar je nedopadljiv i pored svega veliki dio nasleđene gradnje se zasniva na vikend kućama. Glavni smještaj izgrađen tokom osamdesetih godina koji predstavlja arhitektonsku vrijednost grada zahtjeva značajnu rekonstrukciju i obnovu, pošto su mnoge kompanije bankrotirale.

Fenomen neformalne gradnje na Žabljaku je usko povezan sa turizmom pošto su mnoge kuće za odmor bespravno izgrađene. Prisustvo ovih kuća generalno ugrožava sve turističke lokacije gdje zajedno sa hotelskim kapacitetima, privatne ili iznajmljene kuće se koriste samo nekoliko mjeseci godišnje.

Masivno prisustvo kuća za odmor na turističkoj teritoriji obilježilo je pejzaž, podiglo je cijene nekretnina, uništilo poljoprivredne površine i oštetilo turističku ponudu hotela.

Strategija urbanog razvoja

Master Planom daje prednost restauraciji postojećih objekata u odnosu na realizaciju dodatnih smještajnih kapaciteta. Opština Žabljak nudi više istorijskih spomenika i arheoloških nalazišta kao što su: tumuli, nekropoli, Grčka i Rimska groblja, utvrđenja i manastirske komplekse, crkve iz XIX veka, tradicionalna arhitektura.

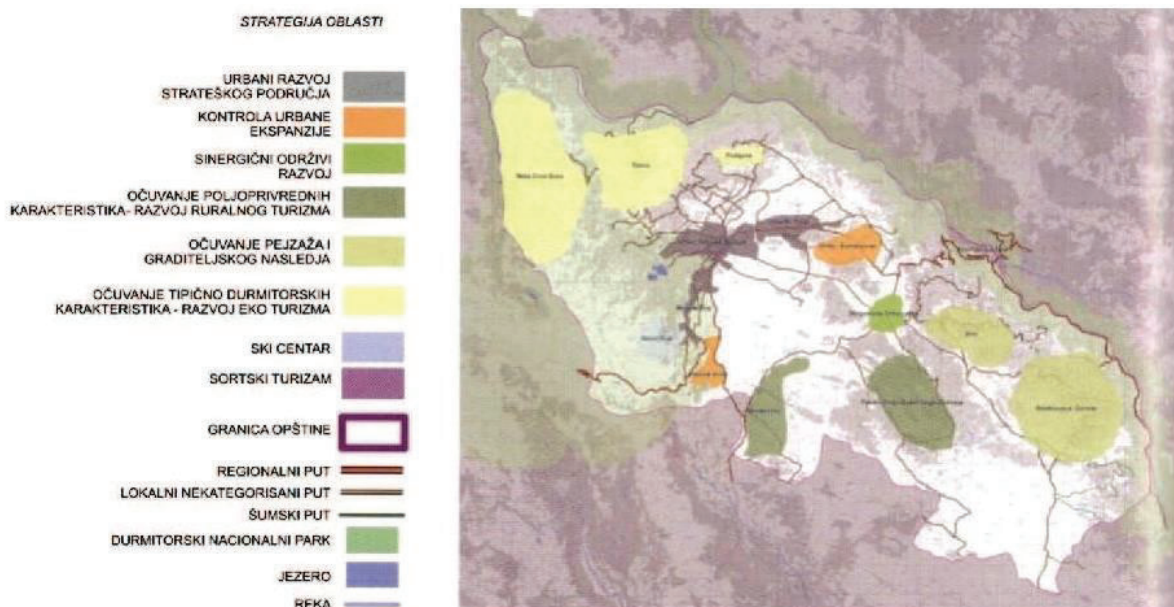
Cilj je primijeniti principe održivosti na cijeloj teritoriji, izbjeći dalje širenje gradnje, zaštititi ekološki integritet gradskog i prigradskog područja, poštovanje poljoprivrednog zemljišta, očuvanje, stvaranje i povezivanje urbanih i ruralnih otvorenih prostora, smanjiti korišćenje automobila.

Prisustvo Nacionalnog parka čini opštinu veoma osetljivim ekosistemom. Svaka intervencija stvara promjenu na području i zahtijeva pažljivu procjenu od strane lokalnih vlasti, kako bi se spriječilo narušavanje prirodne sredine. Očuvanje vrijednih elemenata koje karakteriše durmitorsko područje je ključ održivog razvoja opštine.

Strategija održivog razvoja

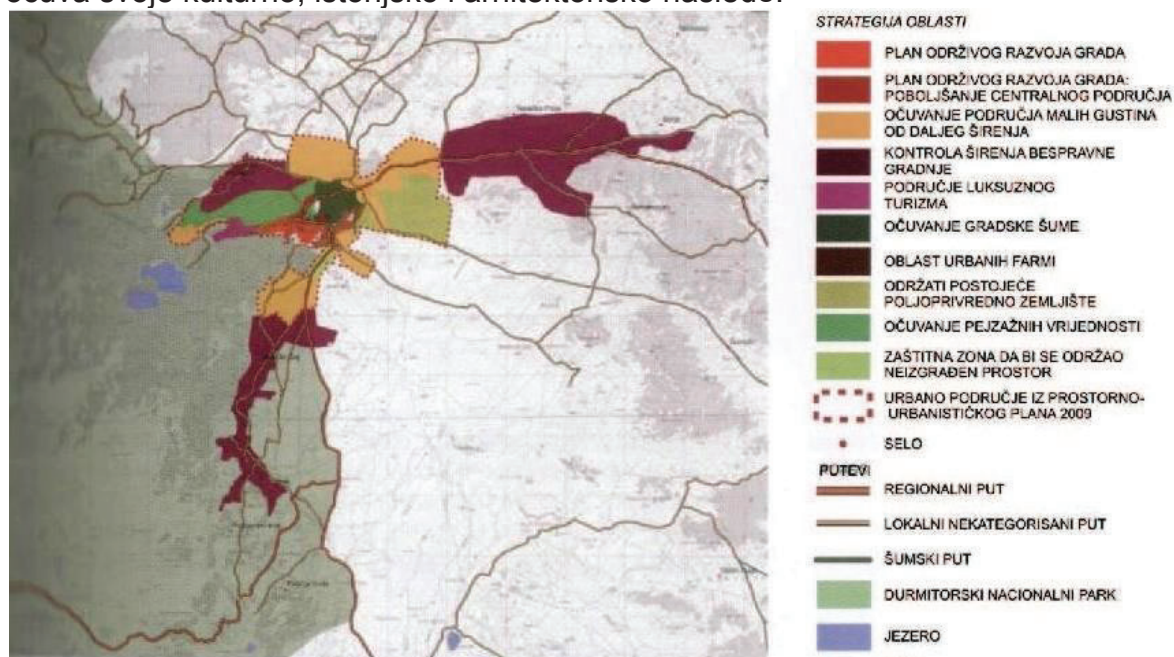
Omogućiti/Očuvati	Podsticati/Olakšati	Uspostaviti/Težiti
Prirodno bogatstvo	Urbani "planirani razvoj"	Zemljišna politika, kako bi se smanjila eksploatacija zemljišta
Pejzaž		
Ruralne karakteristike		

Kako bi omogućili stvaranje privlačne turističke destinacije i pogurali razvoj turizma u opštini, moramo slijediti Održivi Koncept Grada, gde je glavna urbana struktura gradski centar sa više aktivnosti i funkcija. Cilj ovog Plana je preoblikovanje urbanog područja Žabljaka u atraktivan, ekološki usmjeren, dobro organizovani grad.



Strategija razvoja opštine Žabljak

Teži se obnavljanju grada sa dobrim funkcionisanjem javnih servisa i infrastruktura, kao i sa dobrom saobraćajnom povezanošću. Grad u kome je prijatno i lako živjeti i posjetiti, sa atraktivnim centrom i prostorom za ležerne aktivnosti, Žabljak treba da očuva svoje kulturno, istorijsko i arhitektonsko nasleđe.



Strategija razvoja urbanog područja Žabljaka

Cilj je budući održivi zeleni razvoj Žabljaka kroz redukciju emisije ugljendioksida i zagađenja, odgovarajućim menadžmentom prirodne sredine, ograničavanjem saobraćaja i stvaranjem urbanih parkova. Ekološki usmjeren grad (eco-friendly), brine o svojoj okolini, redukujući eksploataciju zemljišta, čuvajući poljoprivredu i postojeće zelene prostore unutar grada. Žabljak treba podsticati obnovu i rekonstrukciju graditeljskog nasleđa umjesto izgradnje novih objekata.

Razvojna strategija Žabljaka zasniva se na ključnim zonama koje treba razvijati u skladu sa različitim prioritetima:

- Centralna oblast, odgovara glavnom gradskom jezgru;
- Više oblasti blizu centralnog jezgra, (koje karakteriše niska gustina stanovanja, suočene sa rizikom da postanu područja za širenje izgradnje kuća za odmor); Prostrana poljoprivredna oblast, (istočno od Žabljaka, predlaže se očuvanje, povezana je sa područjem urbanih farmi);
- Prostrana zelena oblast, (očuvanje pejzažnih vrijednosti, ozbiljno ugroženih novom izgradnjom i turističkim razvojnim projektima);
- Šumovita oblast, sjevero-istočno od grada, (očuvanje gradskih šuma);
- Zona prirodne zaštite, sjeverno od Žabljaka koja ima za cilj sprečavanje daljeg širenja naselja prema jugu.

Opština je raznovrsna teritorija gdje ruralna područja ne mogu biti posmatrana kao odvojeni elementi. Ovim Planom se podržava sinergični razvoj urbanog i ruralnog područja da bi se postigla održiva vizija.

Cilj Plana je podsticanje korišćenja različitih tipova transporta, smanjujući upotrebu automobila i stvarajući dobru povezanost između urbanih i ruralnih područja.

Kako bi se poboljšala mobilnost u urbanom području Plan preporučuje projektovanje novih i rekonstrukciju postojeći puteva, kako bi bile prilagođene pješacima i biciklistima. Biciklističke i pješačke staze potrebne su za realizaciju zelenog gradskog centra. Trebalo bi ih projektovati na primarnim i sekundarnim saobraćajnicama, kako bi se ostvarila veza grada sa glavnim turističkim atrakcijama blizu urbanog područja.

Gradski centar zahtijeva reorganizaciju parking prostora. Predložene lokacije su predgrađa, koja bi bila povezana sa centrom i turističkim atrakcijama. Realizacijom dva parking prostora kod Hotela "Planinka" i kod autobuske stanice, glavni trg može biti centar gradskog života.

Energetska efikasnost objekata - Sa ciljem da se postigne održivi razvoj područja, novi objekti trebalo bi da poštuju parametre koji štite prirodnu sredinu, kako svojom konstrukcijom ne bi vršili negativni uticaj na okolinu. Optimizacija oblika i korišćenje održivih materijala, kako bi se smanjilo odavanje toplote. Elementi objekta (krovovi, spoljni zidovi, balkoni, prozori, podrumi) materijali za fasadu i boje moraju biti u skladu sa tradicionalnom arhitekturom i poštovati standarde za energetske efikasnost.

3. PLANIRANO RJEŠENJE

3.1. Planirana namjena površina

Namjena površina za zahvat koji se obrađuje ovim planskim dokumentom je sljedeća:

- površine za stanovanje male gustine,
- površine za turizam (hoteli),
- površine za turizam (turistička naselja)
- površine za turizam (motel)
- površine za mješovite namjene,
- površine za kulturu,
- površine za pejzažno uređenje - površine javne namjene,
- površine za pejzažno uređenje - površine ograničene namjene,
- objekti hidrotehničke infrastrukture,
- objekti elektroenergetske infrastrukture,
- površine saobraćajne infrastrukture.

3.2. Obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)

Planski koncept je formiran na način da obezbijedi smanjenje stvorenih konflikata i stvori mogućnost da ovaj prostor dobije pravi značaj kao samostalna cjelina i u okruženju. Pri tom se vodilo računa o tome da se primijeni kriterijum jednoobrazne ili slične namjene površina kao jedinstvenog režima uređenja predmetnog prostora u široj zoni.

Osnovni cilj izrade DUP-a je pravilno usmjeravanje razvoja grada u smislu njegove afirmacije i socijalne integracije stanovništva, a to se može postići na sljedeći način:

- Unaprijeđenjem urbane strukture grada;
- Unaprijeđenjem kvaliteta životne sredine uz korišćenje postojeće infrastrukturne opreme, tj. njene dogradnje;
- Očuvanjem zona za infrastrukturu.

Namjena površina "Turistički kapaciteti sa kompatibilnim funkcijama", određena PUP-om Žabljak, za zahvat predmetnog plana, iznosi cca 46ha, što od ukupne površine zahvata Plana (cca125ha) iznosi cca38%.

DUP-om "Pitomine", ukupna površina planirana za turizam iznosi cca 27ha.

PUP-om Žabljak, u zahvatu DUP-a "Pitomine", površina planirana sa namjenom ZP – "Zelene površine" iznosi 43 ha.

DUP-om "Pitomine", ukupna površina planirana za pejzažne površine: "Površine javne namjene" i "Površine ograničene namjene" iznosi cca 65ha.

Na predmetnom prostoru, uz značajnije saobraćajne pravce (pravac Žabljak – Ivan Do - glavna kapija za ulaz u Nacionalni park), formirane su urbanističke parcele većih površina (u prosjeku cca 2.500-6.000m²), na kojima je planirana izgradnja hotela (T1) i turističkih naselja (T2) u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Ovim planskim dokumentom su hoteli i turistička naselja planirana sa kategorijom 5 zvjezdica.

Indeks zauzetosti je u odnosu na PUP-om definisani 0,6 redukovano na 0,3 a indeks izgrađenosti je u odnosu na PUP-om definisani 3,0 redukovano na 0,5 a sve u cilju da se omogući postepena i realna implementacija planiranog rješenja.

Preostala površina PUP-om planirana sa namjenom "Turistički kapaciteti sa kompatibilnim funkcijama" planirana je sa namjenom Površine za pejzažno uređenje: Površine javne namjene i Površine ograničene namjene u okviru kojih je na pojedinim lokacijama (označeno u tekstualnom dijelu brojem katastarske parcele) planirana izgradnja manjeg prizemnog ugostiteljskog ili objekta sa pratećim sadržajima u funkciji sportskih i rekreativnih sadržaja. Predmetne lokacije su odabrane cijeneći prostorne karakteristike, raspoređene na način da budu u funkciji šireg prostora.

Na površinama koje su PUP-om planirane kao "Površine za stanovanje manjih gustina u rubnim djelovima naselja" formirane su urbanističke parcele sa namjenom "Stanovanje male gustine" na kojima je planirana rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata bruto građevinske površine do 200,00m².

Na površinama koje su PUP-om planirane kao "Stanovanje manje gustine sa djelatnostima" formirane su urbanističke parcele sa namjenom "Stanovanje male gustine" na kojima je planirana rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih objekata bruto građevinske površine do 300,00m².

Na površinama koje su PUP-om planirane kao "Površine za mješovite namjene gradskog područja" formirane su urbanističke parcele mješovite namjene gdje je prioritet dat izgradnji poslovno stambenih objekata sa manjim učešćem stanovanja. Takođe je data mogućnost izgradnje objekata za smještaj turista.

U skladu sa namjenom iz PUP-a "Kultura (društveni život i nauka)" formirana je urbanistička parcela sa namjenom "Površine za kulturu".

Urbanistički parametri za novu izgradnju i planiranu dogradnju definisani su pojedinačno na nivou urbanističkih parcela u odnosu na kategoriju objekata, a u skladu sa parametrima PUP-a Žabljak.

U daljem tekstu dat je tabelarni prikaz postojećih i planiranih urbanističkih parametara.

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 1	3,415.99				0.00	0.00			0.00	0.00	P+Pk	100.00	200.00	0.03	0.06	P+1	SMG	1	
UP 2	2,318.54				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.04	0.09	P+1	SMG	1	
UP 3	4,414.09	24	143.98		298.19	0.07	287.96		442.17	0.10	P+Pk	298.19	442.17	0.07	0.10	P+1	SMG	2	
		24a		146.00				146.00			P								
		24c		8.21				8.21			P								
UP 4-1	404.21	25	62.27		62.27	0.15	186.81		186.81	0.46	P+1+Pk	100.00	200.00	0.25	0.49	P+1+Pk	SMG	1	
UP 4-2	717.46				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.14	0.28	P+1	SMG	1	
UP 5	6,373.78				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,912.13	3,186.89	0.30	0.50	P+2+Pk	MN	4	
UP 6	9,600.33				0.00	0.00			0.00	0.00	/	2,880.10	4,800.17	0.30	0.50	P+2+Pk	MN	4	
UP 7	878.76				0.00	0.00			0.00	0.00	/	263.63	439.38	0.30	0.50	P+1+Pk	MN	2	
UP 8	726.18	4	73.99		73.99	0.10	147.98		147.98	0.20	P+1	73.99	147.98	0.10	0.20	P+1	SMG	1	
UP 9-1	608.12				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.16	0.49	P+1+Pk	SMG	1	
UP 9-2	437.61				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	262.57	0.23	0.60	P+1+Pk	SMG	1	
UP 9-3	767.29				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.13	0.39	P+1+Pk	SMG	1	
UP 9-4	712.46				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.14	0.42	P+1+Pk	SMG	1	
UP 9-5	838.38				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.12	0.36	P+1	SMG	1	
UP 9-6	519.39				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.19	0.58	P+1	SMG	1	
UP 9-7	534.10				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.19	0.56	P+1	SMG	1	
UP 10	1,838.96	3	87.14		132.30	0.07	261.42		351.74	0.19	P+1+Pk	132.30	351.74	0.07	0.19	P+1+Pk	SMG	1	
		5	45.16				90.32				P+Pk								
UP 11	2,668.72	2	60.59		60.59	0.02	121.18		121.18	0.05	P+Pk	100.00	300.00	0.04	0.11	P+1+Pk	SMG	1	
UP 12	1,273.14	1	103.40		103.40	0.08	206.80		206.80	0.16	P+Pk	100.00	300.00	0.08	0.24	P+1+Pk	SMG	1	
UP 13	1,092.25				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.09	0.27	P+1+Pk	SMG	1	
UP 14	1,388.96				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.07	0.22	P+1+Pk	SMG	1	
UP 15	884.67				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.11	0.34	P+1+Pk	SMG	1	
UP 16	4,186.21				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,255.86	2,093.11	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		21
UP 17	6,733.25				0.00	0.00			0.00	0.00	/	2,019.98	3,366.63	0.30	0.50	P+2+Pkk	T1		34
UP 18	8,794.36				0.00	0.00			0.00	0.00	/	2,638.31	4,397.18	0.30	0.50	P+2+Pk	T2		55
UP 19	6,729.22	18	56.31		112.62	0.02	56.31		112.62	0.02	P	2,018.77	3,364.61	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		34
		19	56.31				56.31				P								
UP 20	2,629.00	17	52.80		52.80	0.02	52.80		52.80	0.02	P	788.70	1,314.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		13
UP 21	3,087.63	20	28.33		154.37	0.05	28.33		250.47	0.08	P	926.29	1,543.81	0.30	0.50	P+2+Pk	T2		19
		21	42.22				84.44				P+Pk								
		22	53.87				107.75				P+Pk								
		23	29.94				29.94				P								
UP 22	7,324.29				0.00	0.00			0.00	0.00	/	2,197.29	3,662.15	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		37
UP 23	6,287.41				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,886.22	3,143.71	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		31

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 24	6,236.07				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,870.82	3,118.04	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		31
UP 25	2,485.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	745.50	1,242.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		12
UP 26	2,274.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	682.20	1,137.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		11
UP 27	2,682.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	804.60	1,341.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		13
UP 28	2,259.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	677.70	1,129.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		11
UP 29	2,307.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	692.10	1,153.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		12
UP 30	2,471.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	741.30	1,235.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		12
UP 31-1	6,281.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,884.30	3,140.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		31
UP 31-2	2,788.29				0.00	0.00			0.00	0.00	/	836.49	1,394.15	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 31-3	2,788.91				0.00	0.00			0.00	0.00	/	836.67	1,394.46	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 32	4,734.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,420.20	2,367.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		24
UP 33	3,364.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,009.20	1,682.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		17
UP 34	2,632.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	789.60	1,316.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		13
UP 35	1,456.00	8	46.09		192.15	0.13	92.18		400.98	0.28	P+Pk	291.20	582.40	0.20	0.40	P+1+Pk	T1		6
		8a		9.43				9.43			P								
		9	36.12				72.24				P+Pk								
		10	63.31				189.93				S+P+Pk								
		11	37.20				37.20				P								
UP 36	2,055.29				0.00	0.00			0.00	0.00	/	616.59	1,027.65	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		10
UP 37	1,578.88				0.00	0.00			0.00	0.00	/	473.66	789.44	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		8
UP 38	1,481.00	7	23.40		30.36	0.02	23.40		30.36	0.02	P	296.20	740.50	0.20	0.50	P+2+Pk	T1		7
		7a		6.96				6.96			P								
UP 39	2,845.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	853.50	1,422.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 40	2,798.38				0.00	0.00			0.00	0.00	/	839.51	1,399.19	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 41	1,658.20				0.00	0.00			0.00	0.00	/	497.46	829.10	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		8
UP 42	2,212.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	663.60	1,106.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		11
UP 43	2,465.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	739.50	1,232.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		12
UP 44	3,366.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,009.80	1,683.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		17
UP 45	359.60	14	42.91		86.08	0.24	42.91		86.08	0.24	P	86.08	143.84	0.24	0.40	P+1+Pk	MN	1	
		15	43.17				43.17				P								
UP 46	498.67	13	69.04		81.73	0.16	138.08		150.77	0.30	P+1	99.73	199.47	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1	
		13a		12.69				12.69			P								
UP 47	298.77	12	58.65		78.27	0.26	117.30		136.92	0.46	P+1	78.27	0.26	136.92	0.46	P+1+Pk	MN	1	
		12a		19.61				19.61			P								
UP 48	546.24				0.00	0.00			0.00	0.00	/	109.25	218.50	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1	
UP 49	1,516.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	454.80	758.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		8
UP 50	779.85	16	55.80		55.80	0.07	167.41		167.41	0.21	S+P+Pk	155.97	311.94	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 51	11,861.77				0.00	0.00			0.00	0.00	/	3,558.53	5,930.89	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		59
UP 52	692.91	31	97.27		97.27	0.14	194.54		194.54	0.28	P+Pk	138.58	277.16	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1	
UP 53	2,016.69	26	44.56		90.75	0.05	44.56		90.75	0.05	P	403.34	806.68	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	4	
		27	46.19				46.19				P								
UP 54	1,701.56	29	56.94		56.94	0.03	56.94		56.94	0.03	P	340.31	680.62	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	3	
UP 55-1	885.94	30	28.35		83.89	0.09	56.69		112.24	0.13	S+P	177.19	354.38	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
		30a		33.35				33.35			P								
		30b		22.20				22.20			P								
UP 55-2	1,122.52	28	55.36		85.85	0.08	104.72		135.21	0.12	P+Pk	224.50	449.01	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
		28a		30.49				30.49			P								
UP 56-1	1,108.69				0.00	0.00			0.00	0.00	/	221.74	443.48	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
UP 56-2	816.44				0.00	0.00			0.00	0.00	/	163.29	326.58	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
UP 57-1	1,170.07	32	83.12		83.12	0.07	166.25		166.25	0.14	P+Pk	234.01	468.03	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
UP 57-2	778.45				0.00	0.00			0.00	0.00	/	155.69	311.38	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
UP 58	2,633.60				0.00	0.00			0.00	0.00	/	790.08	1,316.80	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		13
UP 59	6,173.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,851.90	3,086.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		31
UP 60	822.90				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.12	0.24	P+1	SMG	1	
UP 61	1,154.01				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.17	P+1	SMG	1	
UP 62	1,499.44				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.07	0.13	P+1	SMG	1	
UP 63	1,188.51				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.17	P+1	SMG	1	
UP 64	913.28				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.11	0.22	P+1	SMG	1	
UP 65	1,049.36				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.19	P+1	SMG	1	
UP 66	1,074.70				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.19	P+1	SMG	1	
UP 67	1,326.74				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.15	P+1	SMG	1	
UP 68	1,104.23				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
UP 69	953.08				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.21	P+1	SMG	1	
UP 70	995.30				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.20	P+1	SMG	1	
UP 71	1,137.58				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
UP 72	1,259.56				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
UP 73	1,080.08				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.19	P+1	SMG	1	
UP 74	1,069.61				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.19	P+1	SMG	1	
UP 75	1,062.16				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.19	P+1	SMG	1	
UP 76	1,097.87				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
UP 77	1,241.28				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
UP 78	1,247.41				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
UP 79	1,139.16				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
UP 80	967.85				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.21	P+1	SMG	1	

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 81	860.92				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.12	0.23	P+1	SMG	1	
UP 82	774.86				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.13	0.26	P+1	SMG	1	
UP 83	1,289.37				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
UP 84	1,023.16				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.20	P+1	SMG	1	
UP 85	1,055.70				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.19	P+1	SMG	1	
UP 86	991.71				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.20	P+1	SMG	1	
UP 87	1,056.13				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.19	P+1	SMG	1	
UP 88	1,086.51				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
UP 89	764.92				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.13	0.26	P+1	SMG	1	
UP 90	1,217.09				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
UP 91	711.52				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.14	0.28	P+1	SMG	1	
UP 92	1,538.23				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.07	0.13	P+1	SMG	1	
UP 93	1,814.83				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.06	0.11	P+1	SMG	1	
UP 94	1,728.79				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.06	0.12	P+1	SMG	1	
UP 95	2,864.60	38	55.77		55.77	0.02	167.32		167.32	0.06	S+P+Pk	6.00	200.00	0.00	0.07	P+1	SMG	1	
UP 96	1,705.86	37	68.91		77.33	0.05	137.81		146.23	0.09	P+Pk	100.00	200.00	0.06	0.12	P+1	SMG	1	
		37a		8.42				8.42			P								
UP 97	1,816.80	36	55.25		55.25	0.03	55.25		55.25	0.03	P	100.00	200.00	0.06	0.11	P+1	SMG	1	
UP 98	905.29	33	79.22		116.50	0.13	158.44		195.72	0.22	P+Pk	116.50	200.00	0.13	0.22	P+1	SMG	1	
		34	37.29				37.29				P								
UP 99	982.42	35	80.74		115.28	0.12	161.48		196.02	0.20	P+Pk	115.28	200.00	0.12	0.20	P+1	SMG	1	
		35a		19.16				19.16			P								
		35b		15.38				15.38			P								
UP 100	1,110.44				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
UP 101	2,800.25	39	61.07		61.07	0.02	61.07		61.07	0.02	P	100.00	200.00	0.04	0.07	P+1	SMG	1	
UP 102	2,502.06	47	73.71		150.65	0.06	147.42		224.36	0.09	P+Pk	150.65	224.36	0.06	0.09	P+1	SMG	1	
		47a		40.19				40.19			P								
		47b		36.75				36.75			P								
UP 103	2,696.69	46	56.55		123.45	0.05	113.09		180.00	0.07	P+Pk	123.45	200.00	0.05	0.07	P+1	SMG	1	
		46a		43.12				43.12			P								
		46b		23.79				23.79			P								
UP 104	1,227.43	40	60.10		60.10	0.05	60.10		60.10	0.05	P	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
UP 105	1,230.78	45	57.82		82.55	0.07	115.64		140.37	0.11	P+Pk	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
		45a		24.73				24.73			P								
UP 106	1,191.77	43	60.41		60.41	0.05	60.41		60.41	0.05	P	100.00	200.00	0.08	0.17	P+1	SMG	1	
UP 107	672.88	42	101.96		101.96	0.15	305.87		305.87	0.45	P+1+Pk	101.96	305.87	0.15	0.45	P+1	SMG	1	
UP 108	1,020.41				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.20	P+1	SMG	1	

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 109	636.43	41	56.94		56.94	0.09	113.87		113.87	0.18	P+Pk	100.00	200.00	0.16	0.31	P+1	SMG	1	
UP 110	153.58	44	93.31		93.31	0.61	279.92		279.92	1.82	P+1+Pk	93.31	279.92	0.61	1.82	P+1+Pk	T3		5
UP 111	2,145.18	54	64.91		194.62	0.09	129.83		259.54	0.12	P+Pk	194.62	259.54	0.09	0.12	P+1	SMG	1	
		56	71.75				71.75				P								
		56a		21.74				21.74			P								
		56b		36.21				36.21			P								
UP 112	915.22				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.11	0.22	P+1	SMG	1	
UP 113	493.03				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.20	0.41	P+1	SMG	1	
UP 114	1,132.90	58	12.82		76.74	0.07	12.82		140.66	0.12	P	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1	
		59	63.92				127.84				S+P								
UP 115	1,950.89	57	126.99		126.99	0.07	380.97		380.97	0.20	P+1+Pk	126.99	380.97	0.07	0.20	P+1	SMG	1	
UP 116	716.25	60	20.96		87.57	0.12	20.96		87.57	0.12	P	100.00	200.00	0.14	0.28	P+1	SMG	1	
		61	34.75				34.75				P								
		62	31.86				31.86				P								
UP 117	973.41				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.21	P+1	SMG	1	
UP 118	383.73	64	78.11		78.11	0.20	156.22		156.22	0.41	P+Pk	100.00	200.00	0.26	0.52	P+1	SMG	1	
UP 119	350.29	66	110.01		110.01	0.31	0.00		0.00	0.00	T	110.01	200.00	0.31	0.57	P+1	SMG	1	
UP 120	740.96				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.13	0.27	P+1	SMG	1	
UP 121	465.81				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.21	0.43	P+1	SMG	1	
UP 122	627.37				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.16	0.32	P+1	SMG	1	
UP 123	624.53				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.16	0.32	P+1	SMG	1	
UP 124	622.86				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.16	0.32	P+1	SMG	1	
UP 125	608.88	63	76.04		76.04	0.12	152.08		152.08	0.25	P+Pk	100.00	200.00	0.16	0.33	P+1	SMG	1	
UP 126	635.51				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.16	0.31	P+1	SMG	1	
UP 127	570.71				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.18	0.35	P+1	SMG	1	
UP 128	567.25				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.18	0.35	P+1	SMG	1	
UP 129	561.39				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.18	0.36	P+1	SMG	1	
UP 130	496.32				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.20	0.40	P+1	SMG	1	
UP 131	600.02				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.33	P+1	SMG	1	
UP 132	394.19				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.25	0.51	P+1	SMG	1	
UP 133	852.18	65	23.08		23.08	0.03	46.16		46.16	0.05	P+Pk	100.00	200.00	0.12	0.23	P+1	SMG	1	
UP 134	574.74				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 135	574.32				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 136	572.56				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 137	573.26				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 138	571.85				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 139	572.27				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 140	1,198.06				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.08	0.17	P+1	SMG	1	
UP 141	643.96				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.16	0.31	P+1	SMG	1	
UP 142	672.54				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.15	0.30	P+1	SMG	1	
UP 143	574.94				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 144	573.46				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.35	P+1	SMG	1	
UP 145	493.22				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.20	0.41	P+1	SMG	1	
UP 146	595.92	67	29.55		111.65	0.19	29.55		275.86	0.46	P	111.65	275.86	0.19	0.46	P+1	SMG	1	
		68	82.10				246.31				P+1+Pk								
UP 147	1,969.39	71	94.71		355.55	0.18	189.41		810.46	0.41	P+Pk	355.55	810.46	0.18	0.41	P+1	SMG	1	
		72	62.10				62.10				P								
		73	180.10				540.31				P+1+Pk								
		74	18.63				18.63				P								
UP 148	1,359.96	69	59.15		77.38	0.06	177.44		195.68	0.14	S+P+Pk	100.00	200.00	0.07	0.15	P+1	SMG	1	
		69a		18.23				18.23			P								
		70									/								
UP 149	557.96				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.18	0.36	P+1	SMG	1	
UP 150	660.51				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.15	0.30	P+1	SMG	1	
UP 151	687.70				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.15	0.29	P+1	SMG	1	
UP 152	697.27				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.14	0.29	P+1	SMG	1	
UP 153	685.67				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.15	0.29	P+1	SMG	1	
UP 154	678.60				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.15	0.29	P+1	SMG	1	
UP 155	1,517.76				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.07	0.13	P+1	SMG	1	
UP 156	1,284.01	79	75.07		93.09	0.07	150.15		168.17	0.13	P+Pk	100.00	200.00	0.08	0.16	P+1	SMG	1	
		79a		18.02				18.02			P								
UP 157	547.68				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.18	0.37	P+1	SMG	1	
UP 158	602.41				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.17	0.33	P+1	SMG	1	
UP 159	19,680.85	83	60.69		60.69	0.00	60.69		60.69	0.00	P	5,904.26	7,872.34	0.30	0.40	P+2+Pk	T2		98
UP 160	2,755.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	826.50	1,377.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 161	1,500.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	450.00	750.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		8
UP 162	1,606.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	481.80	803.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		8
UP 163	2,555.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	766.50	1,277.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		13
UP 164	1,590.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	477.00	795.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		8
UP 165	2,754.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	550.80	1,377.00	0.20	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 166	2,154.63	82	54.36		54.36	0.03	108.72		108.72	0.05	P+Pk	430.93	1,077.32	0.20	0.50	P+2+Pk	T1		11
UP 167	3,521.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,056.30	1,760.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		18
UP 168	4,518.29				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,355.49	2,259.15	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		23
UP 169	5,289.37				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,586.81	2,644.69	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		26

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE								
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA	
UP 170	1,106.00	81	51.81		51.81	0.05	51.81		51.81	0.05	P	221.20	442.40	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2		
UP 171	1,150.00	84	63.24		76.77	0.07	126.47		140.01	0.12	P+Pk	230.00	460.00	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2		
		84a		13.54				13.54			P									
UP 172	5,322.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,596.60	2,661.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		27	
UP 173	2,091.95				0.00	0.00			0.00	0.00	/	627.59	1,045.98	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		10	
UP 174	572.56	88	61.98		77.09	0.13	123.96		139.07	0.24	P+Pk	114.51	229.02	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1		
		88a		15.10				15.10			P									
UP 175	580.36	87	66.06		66.06	0.11	132.12		132.12	0.23	P+Pk	116.07	232.14	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1		
UP 176	456.76				0.00	0.00			0.00	0.00	/	91.35	182.70	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1		
UP 177	1,474.14	89	50.00		104.63	0.07	99.99		209.25	0.14	P+Pk	294.83	589.66	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	3		
		90	54.63				109.26				P+Pk									
UP 178	2,809.61	91	86.56		259.25	0.09	259.68		568.39	0.20	P+1+Pk	561.92	1,123.84	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	4		
		91a		36.66				36.66			P									
		92	65.76				131.52				P+Pk									
		93	70.27				140.54				P+Pk									
UP 179	4,498.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,349.40	2,249.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		22	
UP 180	6,834.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	2,050.20	3,417.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		34	
UP 181	1,915.72	94	274.78		396.23	0.21	824.34		945.79	0.49	P+1+Pk	396.23	945.79	0.21	0.49	P+1+Pk	MN	4		
		95	121.45				121.45				P									
UP 182	820.93				0.00	0.00			0.00	0.00	/	164.19	328.37	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2		
UP 183	1,729.84				0.00	0.00			0.00	0.00	/	518.95	864.92	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		9	
UP 184	1,168.58	97	42.31		82.16	0.07	42.31		82.16	0.07	P	100.00	200.00	0.09	0.17	P+1	SMG	1		
		99	39.85				39.85				P									
UP 185	941.44				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.11	0.21	P+1	SMG	1		
UP 186-1	1,152.77	100	129.75		165.17	0.14	389.24		424.66	0.37	P+1+Pk	165.17	424.66	0.14	0.37	P+1+Pk	SMG	1		
		100a		35.42				35.42			P									
UP 186-2	473.30				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.21	0.42	P+1	SMG	1		
UP 186-3	1,130.74				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.09	0.18	P+1	SMG	1		
UP 186-4	1,034.07				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.10	0.19	P+1	SMG	1		
UP 186-5	616.20				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.16	0.32	P+1	SMG	1		
UP 187	1,128.42				0.00	0.00			0.00	0.00	/	225.68	451.37	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2		
UP 188	3,762.84				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,128.85	1,881.42	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		19	
UP 189	2,972.64				0.00	0.00			0.00	0.00	/	891.79	1,486.32	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		15	
UP 190	2,998.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	899.40	1,499.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		15	
UP 191	5,929.50				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,778.85	2,964.75	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		30	
UP 192	4,017.67				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,205.30	2,008.84	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		20	
UP 193	3,748.71				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,124.61	1,874.36	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		19	

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP 194	4,726.15				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,417.85	2,363.08	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		24
UP 195	3,124.97				0.00	0.00			0.00	0.00	/	937.49	1,562.49	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		16
UP 196	2,804.32				0.00	0.00			0.00	0.00	/	841.30	1,402.16	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 197	2,706.44				0.00	0.00			0.00	0.00	/	811.93	1,353.22	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 198-1	3,970.71				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,191.21	1,985.36	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		20
UP 198-2	907.68	104	81.05		81.05	0.09	243.15		243.15	0.27	P+1+Pk	181.54	363.07	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
UP 198-3	638.40	105	69.10		69.10	0.11	207.30		207.30	0.32	P+1+Pk	127.68	255.36	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1	
UP 198-4	627.87	106	66.23		66.23	0.11	198.69		198.69	0.32	S+P+Pk	125.57	251.15	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1	
UP 199	6,212.06				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,863.62	3,106.03	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		31
UP 200	4,499.45				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,349.84	2,249.73	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		22
UP 201	3,017.34	119*	155.17		155.17	0.05	310.34		310.34	0.10	P+1	905.20	1,508.67	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		15
UP 202	2,231.11				0.00	0.00			0.00	0.00	/	669.33	1,115.56	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		11
UP 203	2,839.85				0.00	0.00			0.00	0.00	/	851.96	1,419.93	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 204	2,574.25				0.00	0.00			0.00	0.00	/	772.28	1,287.13	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		13
UP 205	4,024.57	108	25.35		67.05	0.02	25.35		150.45	0.04	P	1,207.37	2,012.29	0.30	0.50	P+2+Pk	K		
		109	41.70				125.09				P+1+Pk								
UP 206	4,137.73				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,241.32	2,068.87	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		21
UP 207	929.03	113	268.82		268.82	0.29	1,344.10		1,344.10	1.45	S+P+2+Pk	278.71	1,344.10	0.30	1.45	P+3+Pk	T1		13
UP 208	297.57	111	58.92		58.92	0.20	176.76		176.76	0.59	P+1+Pk	58.92	176.76	0.20	0.59	P+1+Pk	MN	1	
UP 209	311.61	112	54.89		54.89	0.18	164.68		164.68	0.53	P+1+Pk	54.89	164.68	0.18	0.53	P+1+Pk	MN	1	
UP 210	283.64	114	74.80		74.80	0.26	373.98		373.98	1.32	S+P+1+Pk	74.80	373.98	0.26	1.32	S+P+1+Pk	MN	2	
UP 211	343.54	115	68.33		68.33	0.20	204.98		204.98	0.60	P+1+Pk	68.33	204.98	0.20	0.60	P+1+Pk	MN	1	
UP Z1	143.22				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z2	1,139.07				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z3	1,198.18				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z4	240.33				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z5	174.33				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z6	396.72				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z7	319.90				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z8	191.63				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z9	1,491.19				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z10	1,514.57				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z11	2,365.83				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP S1	13,541.71				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S2	24,724.47				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S3	120.85				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S4	375.41				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		

		POSTOJEĆE STANJE										PLANIRANO STANJE							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOS.	BRG POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRG POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAĐ.	POSTOJEĆA SPRAT.	Max površina prizemlja (m²)	Max BRG površina (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrađ.	Max spratnost	NAMJENA	MAKS. BROJ STAMBENIH ILI TURIST. JEDINICA	MAKS. BROJ LEZAJA
UP S5	528.01				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S6	558.83				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S7	524.56				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S8	11,560.87				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S9	1,884.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S10	1,644.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S12	33,072.22				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S13	6,825.01				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S14	8,468.52	48	88.62		88.62	0.01	177.24		177.24	0.02	P+Pk	88.62	177.24	0.010	0.021	P+Pk	PUO		
UP S15	33,113.41	50	30.62		79.50	0.002	61.23		158.99	0.005	S+P	79.50	158.99	0.0024	0.0048	/	PUO		
		52	48.88				97.76				P+Pk								
UP S16	1,188.53				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S17	64,280.07	55	97.35		97.35	0.00	97.35		97.35	0.00	P	97.35	97.35	0.0015	0.0015	/	PUO		
UP S18	1,937.74				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S19	53,376.04				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S21	177.15				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S22	10,463.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S23	40,799.00	101	38.04		63.23	0.002	76.09		126.45	0.003	P+Pk	63.23	126.45	0.002	0.003	/	PUO		
		102	25.18				50.36				P+Pk								
UP S24	25,888.17				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S25	58,326.91				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S26	18,711.97				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S27	224,835.40	110	69.02		69.02	0.0003	207.06		207.06	0.0009	P+1+Pk	69.02	207.06	0.0003	0.0009	/	PUO		
UP S28	1,557.52				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP H1	192.86				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOH		
UP E1	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E2	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E3	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E4	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E5	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E5	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E5	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E5	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UKUPNO	1,101,916		6,755.04	695.41	7,450.45	0.01	14,769.69	695.41	15,465.10	0.01		105,381	183,993	0.10	0.17			192	1,371

SMG –površine za stanovanje male gustine

MN – površine za mješovite namjene

CD – površine za centralne djelatnosti

T1 – površine za turizam - Hoteli

T2 - površine za turizam - Turistička naselja

T3 –površine za turizam - Motel

K – površine za kulturu

PUJ – površine javne namjene

PUO – površine ograničene namjene

IOH – objekti hidrotehničke infrastrukture

IOE – objekti elektroenergetske infrastrukture

URBANISTIČKI POKAZATELJI PLANIRANOG STANJA

Površina zahvata	124,66 - (2,91+1,12+0,67) = 119,96 ha
Površina urbanističkih parcela za gradnju.....	449 749 m²
Bruto građevinska površina pod objektima.....	105 399 m²
Bruto građevinska površina objekata.....	184 030 m²
Bruto građevinska površina za namjenu stanovanje:.....	27 674 m²
Bruto građevinska površina za mješovitu namjenu:.....	20 193 m²
Bruto građevinska površina za turizam :.....	134 239 m²
Bruto građevinska površina za kulturu:.....	2 012 m²
Broj stambenih jedinica.....	192
Broj stanovnika (3.2 st/1 s.j.)	616
Broj turističkih ležaja.....	1 371
Broj turista.....	1 371
Broj stanovnika + broj turista.....	2 102

Gustina stanovanja	4,9 st/ha
Gustina stanovanje (stanovanje i turizam)	15,9 st/ha
Indeks zauzetosti u odnosu na zahvat plana	0.08
Indeks izgrađenosti u odnosu na zahvat plana	0.14
Indeks zauzetosti u odnosu na površinu urbanističkih parcela	0.10
Indeks izgrađenosti u odnosu na površinu urbanističkih parcela	0.17
Indeks zauzetosti u odnosu na površinu urbanističkih parcela za gradnju	0.23
Indeks izgrađenosti u odnosu na površinu urbanističkih parc. za gradnju	0.41

Neto površina $184\,030 \cdot 0,8 = 147\,224 \text{ m}^2$	
Neto površina po stanovniku/turistu	74,11 m ²

- NAPOMENE:**
- Crvenom bojom u tabeli označeni su objekti koji su ,na osnovu dostupnih podataka, prekoračili parametre date ovim Planom.
 - Žutom bojom u tabeli,označeni su objekti koje su ovim Planom predviđeni za rušenje.
 - Ukoliko podrumске i suterenske etaže, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
 - Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. List CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221

3.3. Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.

Prema urbanističkim parametrima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

STANOVANJE MALE GUSTINE

OPŠTE SMJERNICE

- Maksimalni indeks zauzetosti dat je u tabeli.
- Maksimalni indeks izgrađenosti dat je u tabeli.

Krovovi objekta su obavezno kosi.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

UP 8

Izuzetak od prethodno navedenih pravila je UP8, koja se nalazi u zoni koja je PUP-om Žabljaka planirana za zelene površine, a ovim Planom je u cilju zadržavanja postojećih objekata planirana namjena stanovanje male gustine. Na predmetnoj urbanističkoj parceli izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima sa mogućnošću rekonstrukcije u postojećim gabaritima, adaptacije i tekućeg održavanja.

POSTOJEĆI OBJEKTI

1. Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji su prekoračili parametre date ovim Planom

U tabeli su označeni crvenom bojom objekti koji su prekoračili urbanističke parametre date ovim planom (maksimalnu površinu pod objektom i maksimalnu BGP), a prepoznati su na osnovu dostupnih podataka, geodetske podloge i spratnosti objekta prepoznate na terenu.

Predmetni objekti se zadržavaju u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa mogućnošću rekonstrukcije u postojećim gabaritima, adaptacije i tekućeg održavanja.

- Zadržava se postojeća površina pod objektom.
- Zadržava se postojeća BGP objekta.
- Zadržava se postojeća spratnost objekta.

Građevinske linije, date u grafičkom prilogu, na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

2. Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji nisu prekoračili parametre date ovim Planom

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- Maksimalna BGP objekta data je u tabeli.
- Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima dogradnje ili rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli, u slučajevima kada ista nije definisana u grafičkim priložima, je na min 2.5m od daljeg i 4.5m od bližeg susjeda, odnosno na 1.5m od daljeg i 2.5m od bližeg susjeda u slučajevima kada je objekat na pokrenutom terenu.

- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena zaposlovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu Plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuje maksimalna BGP.

Projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0 m**. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

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

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

PLANIRANI OBJEKTI

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- Maksimalna BGP objekta data je u tabeli.
- Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu , označena sa GL1, takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su

koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli, u slučajevima kada ista nije definisana u grafičkim priložima, je na min 2.5 m od daljeg i 4.5m od bližeg susjeda, odnosno na 1.5 m od daljeg i 2.5 m od bližeg susjeda u slučajevima kada je objekat na pokrenutom terenu.
- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena zaposlovanje.
- Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

Na graničnom zidu, prema bližem susjedu, dozvoljavaju se naspramni otvori u slučajevima visinske razlike nagnutog terena.

Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim krovom – složenim iliviševodnim, ili drugi u kompoziciji složeni krovovi, sa funkcionalnim akcentima.

Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta, garaže ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

MJEŠOVITA NAMJENA

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti:

- poslovno - stambeni objekti;
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja;
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja.

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata ili izgradnja novih uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalni površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- Maksimalna BGP objekta data je u tabeli.
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,5

Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

U tabeli je dat maksimalni broj stambenih jedinica obzirom da je tendencija Plana da se na ovim parcelama prioritarno grade poslovno stambeni objekti sa manim učešćem stanovanja.

Ukoliko se Investitor odluči da gradi objekat za smještaj turista, obavezno je primijeniti parametre date za turističke objekte i uslove iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima u skladu sa odabranom strukturom smještajnih kapaciteta.

POVRŠINE ZA TURIZAM (Hoteli T1)

Na ovim površinama planirana je izgradnja kompleksa i objekata za smještaj turista - hoteli (T1).

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili dependansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za dependanse ili "vile" je najviše 30%.

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,5

Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 5,00m.

Preporučena udaljenost objekata od granica parcele je 12,0m.

Obavezno obezbjeđenja 1 parking mjesta na parceli ili u garaži na svake 2 sobe.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

POVRŠINE ZA TURIZAM (turistička naselja T2)

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista - turistička naselja (T2).

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili dependansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za dependanse ili "vile" je najviše 50%.

- Maksimalna indeks zauzetosti je 0,3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,5

Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 5,00m.

Preporučena udaljenost objekata od granica parcele je 12,0m.

Obavezno obezbjeđenja 1 parking mjesta na parceli ili u garaži na svake 2 sobe.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim krovom – složenim ilivisevodnim, ili drugi u kompoziciji složeni krovovi, sa funkcionalnim akcentima.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

POVRŠINE ZA TURIZAM (moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi – kuće, omladinski hosteli, odmarališta)

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista - moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi – kuće, omladinski hosteli, odmarališta (T3);

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je rekonstrukcija i adaptacija postojećeg objekta na UP110.

Urbanistička parcela UP110 se nalazi u zoni koja je PUP-om Žabljaka planirana kao stanovanje manjih gustina u rubnim djelovima naselja. S obzirom na to da je analizom postojećeg stanja na predmetnoj parceli prepoznat objekat – motel, ovim

Planom je ista predviđena za namjenu turizam (T3), a objekat se zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima sa mogućnošću rekonstrukcije u postojećim gabaritima, adaptacije i tekućeg održavanja.

POVRŠINE ZA KULTURU

Površine za kulturu su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju kulture i umjetnosti.

Na navedenim površinama mogu se planirati:

- centri za kulturu, muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi, etno-zbirke, arhivi, kinoteke, arheološki, etnološki i memorijalni parkovi, i drugi objekti kulture;
- objekti i institucije koji, prema posebnom propisu, odgovaraju karakteristikama područja.

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,3.
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,5.
- Maksimalna spratnost objekta je P+2+Pk.

Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Površine javne namjene

Zelene i slobodne površine javne namjene mogu biti: parkovi, zone rekreacije između stambenih naselja, park šume, parkovi prirode, skverovi, trгови.

Površine ograničene namjene

Na površinama ograničene namjene moguće je planirati sportsko-rekreativne površine na otvorenom sa pratećim sadržajima i **specijalizovane parkove (zoo parkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi).**

Postojeći objekti: obj. 50 na kat. parc. 2019/2, obj. 52 na kat. parc. 2014/2, obj. 55 na kat. parc.2021 i obj. 110 na kat. parc.2320/1 se zadržavaju u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima. Objekti mogu biti ugostiteljski, uslužni ili objekti u funkciji sporta i rekreacije.

Objekti sa prethodno navedenom namjenom (ugostiteljski, uslužni, zabavni ili objekti u funkciji sporta i rekreacije) maksimalne površine 100m² se mogu graditi i na katastarskim parcelama 2013/2, 2050, 2119/1, 2291/2, 2304/6, 2304/7, 2310/4, 2317/9, 2324/1 i 3263.

Zelenilo je u planu zastupljeno i u okviru namjena stanovanje i poslovanje. Ozelenjavanje u okviru namjena koje su date ovim planom vršiti u skladu sa uslovima datim u poglavlju „Pejzažna arhitektura“.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana, a nalaze se u okviru parcela namijenjenih za centralne djelatnosti i mješovitu namjenu. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta, u okviru parcela namijenjenih za

centralne djelatnosti i mješovitu namjenu mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Zaštitni koridor žičare

Na trasi koja je data PUP-om Žabljak ostavljen je zaštitni koridor žičare određen prema Zakonu o skijalištima (sl. list Crne Gore, br.13 od 18,12,2017, 40/11, 21/14) član 29. Na ovom koridoru trećim licima je zabranjena izgradnja ili postavljanje objekata bilo koje vrste, koji nisu u funkciji žičare.

3.4. Mreže i objekti infrastrukture

3.4.1. Saobraćajna infrastruktura

Postojeće stanje

Prostor u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" pripada gradskom području Žabljaka. Zahvat karakteriše slaba izgrađenost saobraćajne infrastrukture, a postojeći putevi su u lošem stanju sa nedovoljnom širinom i nezadovoljavajućim horizontalnim i vertikalnim elementima pa je potrebna njihova kompletna rekonstrukcija. Većina internih saobraćajnica je od makadama ili predstavlja samo grubo izravnavanje terena, a formirane su do postojećih objekata. Odvodnja nije adekvatno riješena.

Planirano stanje

Planirani koncept ulične mreže zasnovan je na postavkama PUP-a "Žabljak". Po PUP-u, saobraćajne površine unutar urbanog dijela Žabljaka kategorisane su kao gradska magistrala, saobraćajnice I reda (gradski prsten) i saobraćajnice II reda.

Prostorom DUP-a "Pitomine" prolaze saobraćajnice II reda koje čine kostur predmetnog zahvata. Ove saobraćajnice planirane su sa širinom kolovoza 6,0m i obostranim trotoarima širine 2,0m. Uglavnom su planirane na trasama postojećih saobraćajnica ili na pravcima shodno planiranim namjenama u cilju adekvatnog prikupljanja saobraćajnih tokova i usmjeravanja na lokalni put.

Za opsluživanje urbanističkih parcela i određenih namjena, planirane su pristupne ulice, širine kolovoza 5,5m, 4.5m, i 3.5m sa trotoarima širine 1.5m ili bez trotoara. Osnovna funkcija ovih saobraćajnica je da obezbijede kolski pristup urbanističkim parcelama, ali je prioritet dat pješačkom saobraćaju. Poprečni profili saobraćajnica definisani su na grafičkom prilogu.

Da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama planirane su kolsko-pješačke površine. Veće kolsko-pješačke površine potrebno je likovno oblikovati i opremiti adekvatnim urbanim mobilijarom u cilju integrisanja prvenstveno pješačkog saobraćaja. Zastore ovih saobraćajnica treba predvidjeti od materijala sposobnih da podnesu kolski saobraćaj i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila. Na mjestu ukrštanja kolsko-pješačkih saobraćajnica sa saobraćajnom mrežom Plana predviđa se ugradnja oborenih ivičnjaka.

Zbog specifične konfiguracije terena između trotoara saobraćajnica i urbanističkih parcela i kolovoza saobraćajnica i urbanističkih parcela planiran je putni pojas širine 1,0m za formiranje bankina, postavljanje infrastrukture i slično, a preko kojeg je moguće ostvariti priključak urbanističkim parcelama.

Prilikom nivelisanja saobraćajnica potrebno je uzeti u obzir specifičnost terena. Predvidjeti nagibe kako bi se obezbijedilo efikasno odvođenje atmosferskih voda. Preporuka je da podužne nagibe ne treba planirati ispod 0.5% a maksimalne 15%.

Podužne nagibe saobraćajnica koje se rekonstruišu, a koji su veći od dozvoljenih je moguće zadržati radi uklapanja u postojeće stanje.

Zastori kolskih saobraćajnica su od asfalta, trotoara i samostalnih pješačkih staza od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Odvodnjavanje je riješeno atmosferskom kanalizacijom. Za pristupne ulice bez trotoara gdje nije predviđena kišna kanalizacija oivičenje projektovati u nivou kolovoza ili bez oivičenja, što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Duž ovih saobraćajnica se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) ili ograde sa odgovarajućim otvorima kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.

Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima, treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećim standardima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica, a u grafičkom prilogu dati su njihovi poprečni presjeci. Ovim planom su orijentaciono definisane kote raskrsnica. Nakon snimanja geodetske podloge za potrebe izrade glavnih projekata ovih saobraćajnica, biće precizno definisane visinske kote, zavisno od kota postojećih i planiranih objekata kao i uklapanja u postojeće stanje.

Mjerodavni minimalni radijusi desnih skretanja, poprečni presjeci i određeni detalji prikazani su na grafičkim prilogima.

U grafičkom prilogu dat je predlog mogućih lokacija niša za smještaj kontejnera. Lokacija sa potrebnim brojem kontejnera za separatno odlaganje otpada kroz Glavni projekat saobraćajnice će se odrediti na osnovu trenutnih i budućih potreba stanovnika, mogućnosti prilaza specijalnog vozila za pražnjenje otpada, blizine objekata i ispunjavanja uslova bezbjednosti saobraćaja, a u saradnji sa nadležnim organima lokalne uprave. Kontejnerski boksovi predstavljaju 3 zida zidana betonskom opekom ili od nekog drugog materijala. Zidovi su povezani tako da imaju oblik ćiriličnog slova "П" širine 1.4m i visine 1.2m i dužine prilagođene broju kontejnera (za jedan kontejner predviđena je širina 1.6m što znači da bi dužina za kontejnerski boks sa 5 kontejnera bila 8m). Dimenzije kontejnerskog boksa su prilagođene dimenzijama kontejnera rađenih u skladu sa standardima. Prostor oko boksa oplemeniti zelenilom, gdje god je to moguće. Odlaganje otpada je moguće riješiti i postavljanjem podzemnih kontejnera.

Saobraćaj u mirovanju

Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, uzimajući u obzir normative:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 8 pm (lokalni uslovi min 6 a max 9 pm);
- proizvodnja (na 1000 m²) ----- 10 pm (3-12 pm);
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 15 pm (5-20 pm);

- trgovina (na 1000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm);
- hoteli (na 1000 m²) ----- 15 pm (10-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 60 pm (20-100 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----12 pm.

Gornji normativ je predložen za optimističku prognozu rasta stepena motorizacije u kojoj će 2020.godine on iznositi oko 250PA/1000 stanovnika (PUP" Žabljak").

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Potrebe za parkiranjem kod svih novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele, a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno navedenim normativima.

Parkiranje može biti organizovano i u podzemnim garažama. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namijenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

Javni prevoz putnika

Sistem javnog prevoza putnika nije organizovan. U planskom periodu potrebno je uvesti sistem javnog prevoza putnika uvođenjem novih linija, shodno saobraćajnim zahtjevima. Autobuska stajalište, sem u postojećim naseljima i planiranim turističkim lokalitetima neophodno je planirati i neposredno uz zonu žičara. Ovakav prevoz treba forsirati na račun prevoza putničkim automobilima, da bi se smanjilo prisustvo vozila u zoni zahvata plana, smanjile površine za parkiranje, a samim tim i zagađenje. Autobuska stajališta su obezbjeđena van kolovoza u posebnim nišama i neophodno ih je obilježiti u skladu sa važećom regulativom. Ista je neophodno opremiti odgovarajućom nadstrešnicom za putnike sa drugom pratećom opremom.

Pješački i biciklistički saobraćaj

Predmetni DUP se nalazi u okruženju veoma atraktivnih prirodnih fenomena sa bogatom i raznovrsnom florom i faunom i fantastičnim pejzažima, što predstavlja osnovu za razvoj pješačkog i biciklističkog saobraćaja, tako da ovaj planski dokument daje mogućnost povezivanja ovih vidova saobraćaja sa okruženjem. U cilju valorizacije ambijenta u granicama plana treba razvijati i realizovati mreže planinskih i panoramskih odnosno izletničkih, pješačkih, biciklističkih i jahačkih staza u zonama zelenih površina i usmjeriti ih na postojeću mrežu pješačkih i biciklističkih staza koja je već markirana i uglavnom se pruža trasama postojeće mreže lokalnih i nekategorisanih puteva. Među samostalnih pješačkih i biciklističkih staze neophodno je održavati, kao i prateću infrastrukturu (signalizacija, uređeni vidikovci, odmorišta, kutije sa pečatom i upisnim knjigama, skloništa, prelazi na vodotocima, uređeni vodoobjekti (česme, bunari, izvori...) i zaštitna oprema).

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori pješačkih komunikacija su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala.

Glavnim projektom pješačkih komunikacija, neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, kao i pristup svim parcelama, javnim objektima i sadržajima. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

Biciklistički saobraćaj je organizovan u sistem dvosmjernih biciklističkih staza koje se pružaju uz saobraćajnicu radnog naziva „Ulica 6“ a nastavlja se na saobraćajnicu radnog naziva „Ulica 2“. Širina dvosmjerne biciklističke staze je 2,50m. Minimalna širina zaštitnog pojasa između biciklističke staze i kolovoza treba biti 0,75m.

Turističke žičare

Kroz zahvat predmetnog plana prolazi postojeća žičara čija se trasa zadržava. U cilju poboljšanja turističke ponude, PUP-om „Žabljak“ predložene su trase planiranih žičara od kojih dvije trase prolaze kroz predmetni DUP. Ovim planom ostavljen je koridor od 15m sa lijeve i desne strane trase planiranih žičara. Kroz izradu detaljnih

analiza i studija opravdanosti i uticaja na životnu sredinu, neophodnih prije gradnje žičara, definisaće se pružanje njihove konačne trase.

Napomena: Prilikom izrade glavnih projekata planiranih saobraćajnica, pješačkih i biciklističkih staza, može doći do izvesnih korekcija u odnosu na zadate parametre u planu u cilju uklapanja u postojeće stanje i radi iznalaženja najboljih saobraćajnih rešenja.

PROCJENA TROŠKOVA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

SAOBRAĆAJNICE U ZAHVATU PLANA

GORNJI STROJ

Izrada mehanički stabilizovanog donjeg nosećeg sloja od šljunkovito-pjeskovitog materijala iz pozajmišta debljine 0.30 m $62978.80\text{m}^2 \times 0.30\text{m} \times 12.50\text{€} = 236170.50\text{€}$

Izrada gornjeg nosećeg sloja od bitumiziranog drobljenog agregata (BNS22), debljine d=6.0 cm $62978.80\text{m}^2 \times 12.00 \text{ €} = 755745.60\text{€}$

Izrada habajućeg sloja od asfalt betona AB 11 debljine 4 cm $62978.80\text{m}^2 \times 9.00 \text{ €} = 186425.91\text{€}$

Izrada trotoara od betona d=12cm na sloju tampona debljine d=15cm $30002.83\text{m}^2 \times 12.00 \text{ €} = 566809.20\text{€}$

Nabavka i ugradnja ivičnjaka
a) ivičnjak 20/24 $22196.50 \text{ m} \times 17.00 \text{ €} = 377340.50\text{€}$

UKUPNO: **2 122 491.71 €**

KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE U ZAHVATU PLANA

Popločavanje kolsko-pješačkih površina kamenim pločama ugrađenih preko lako armirane betonske podloge u cementnom malteru 1:3 d=5cm na sloju tampona 30cm. $6459.00 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €} = 968850.00 \text{ €}$

UKUPNO: **968 850.00 €**

REKAPITULACIJA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE:

PRIPREMNI RADOVI I DONJI STROJ (40%):	<u>2 060 894.47 €</u>
GORNJI STROJ (60%):	<u>3 091 341.71€</u>
SAOBRAĆAJNA OPREMA I SIGNALIZACIJA 3% :	<u>154 567.08 €</u>
UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	<u>5 306 803.26€</u>

NAPOMENA:

U procjenu troškova saobraćane infrastrukture nisu ušli troškovi eksproprijacije. Analiza ne obuhvata troškove izvođenja saobraćajne infrastrukture unutar urbanističkih parcela.

3.4.2. Elektroenergetska infrastruktura

Postojeće stanje

Kao ulazni podaci za postojeće i planirano stanje elektroenergetske infrastrukture na zahvatu DUP-a "Pitomine", korišćeni su podaci iz sledećih važećih planskih dokumenata: Prostorni plan Crne Gore do 2020. (Podgorica, mart 2008.), Prostorno-urbanistički plan opštine Žabljak do 2020. (Beograd- Žabljak, jul 2011.), DSL „Ivan Do“ (2018.), UP „Pitomine – stambeni objekti“ (2014.), UP „Petrova Strana“ (2014.), LSL „Kovačka dolina I(2011.), DUP „Kovačka dolina II (2015), Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ (mart 2014.) i Strategija razvoja energetike Republike Crne Gore do 2025.

Vazdušni vodovi 10kV

Kroz zahvat DUP-a prolazi trasa dalekovoda DV 10 kV Štuoc, sa koga se napajanju dvije stubne trafostanice, koje se nalaze u blizini zahvata plana: STS 10/0,4kV „Pitomine“ 50 kVA i STS 10/0,4kV „Pitomine-Blagota“ 250 kVA

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža na području zahvata izvedena je kablovski i nadzemno, u funkciji postojećih stambenih i drugih objekata.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta postoji u jednom dijelu zahvata.

Planirana elektroenergetska infrastruktura

Procjena potrebe za električnom snagom

Polaznu osnovu za dugoročno planiranje distributivne mreže u okviru planskog kompleksa predstavlja predviđanje godišnje potrošnje električne energije i godišnjih vršnih opterećenja. Razvoj potrošnje električne energije treba da prati i izgradnja distributivne mreže i transformacije napona. Kako će se povećati potrebe, a time i kapacitet opreme, zavisi od analize postojećeg stanja i sagledavanja budućeg razvoja potrošnje električne energije.

Na zahvatu plana su planirane površine za sledeće namjene: stanovanje male gustine (SMG), turizam - hotel (T1), turizam – turistička naselja (T2), turizam - odmaralište/motel (T3), površine mješovite namjene (MN), površine za kulturu (K), pejzažno uređenje javne namjene (PUJ) i za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama 30-120 W/m², zavisno od namjene prostora.

Za površine planirane za stanovanje vršna snaga je računata korišćenjem formula iz:

- *Tehničke preporuke 13 Poslovne zajednice EDB Srbije "Priključci na niskonaponsku mrežu i električne instalacije u zgradama".*
- *Tehničke preporuke 14b Poslovne zajednice EDB Srbije "Osnovni tehnički uslovi za planiranje, projektovanje i gradnju niskonaponskih mreža i pripadajućih transformatorskih stanica 10 (20)/0,4 kV stambenih naselja".*

Ove formule određuju vršnu snagu mjerodavnu za planiranje objekata na osnovu teorijskih razmatranja, iskustva i snimanja (mjerenja) postojećeg stanja. Razmatrana naselja su klasifikovana u sedam kategorija, zavisno od toga da li su gradska ili prigradska, od gustine stanovanja, načina grijanja.

Formule glase:

$$P_{vs} = P_{ieg} * n * (k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}) + 8,5 * n * (0,25 + \frac{0,75}{\sqrt{n}}) \quad , n < 20$$

$$P_{vs} = P_{ieg} * n * (k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}) + 2,86 * n^{0,88} * (1 + \frac{p}{100})^{(t-1990)} \quad , 20 \leq n \leq 500$$

$$P_{vs} = P_{ieg} * n * (k_{eg} + \frac{1 - k_{eg}}{\sqrt{n}}) + 7,2 * n * (0,15 + \frac{0,85}{\sqrt{n}})^{(t-1990)} \quad , 500 \leq n \leq 1000$$

gdje je:

P_{ieg} - prosječna instalisana snaga sa kojom učestvuje grupa od "n" domaćinstava u maksimalnom jednovremenom opterećenju - dio koji potiče od potrošnje uređaja za zagrijavanje u stanu (kW/dom),

k_{eg} -koeficijent jednovremenosti maksimalnog godišnjeg opterećenja zaveoma veliki broj domaćinstava – dio koji se odnosi na instalisanu snagu potrošača koja se koriste za zagrijavanje stanova.

Javna rasvjeta je procijenjena na 0,5% snage objekata, uzevši u obzir da će biti korišćeni efikasni izvori svjetlosti (LED). Prilikom odredjivanja parametara pretpostavljeno je da se svaka stambena ili smještajna jedinica rashlađuje rashladnim split sistemom čija je potrošnja u režimu hlađenja 1,2 kW.

Tip naselja	P_{ieg} (kW)	k_{eg}	p %	godina proračuna
Tip 1 i Tip 2 (Uže gradsko područje/šire gradsko područje)	1.2	0,65	1,5	2030

Potrebe za snagom na nivou zahvata Izmjena i dopuna DUP-a prikazane u tabeli 1.

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje	125	2	2030	465,52	0,8	372,41
	MN (stamb. Turist. Jedinice)	67	2	2030	265,57	0,8	212,46
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potrošnja kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	MN (djelatnosti)	10088	0,06		605,28	0,7	423,70
	Turizam T1 Hotel	119377	0,06		7162,62	0,8	5730,10
	Turizam T2 turist. Naselja	13815	0,06		828,90	0,8	663,12
	Turizam T3 Odmaralište, motel	280	0,07		19,60	0,8	15,68
	Kultura	2012	0,06		120,72	0,8	96,58
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	9468,20	0,5%		47,34	1	47,34
VRŠNA SNAGA NA NIVOUZAHVATA PLANA (kVA)				Suma jednovremenih snaga objekata (kW)			7561,38
				Faktor snage (cos φ)			0,95
				Ukupna vršna snaga (kVA)			7959,34

Tabela 1

Uz faktor snage $\cos \varphi = 0.95$, ukupna prividna električna snaga na nivou zahvata iznosi:

S=7959,34 kVA

Ova električna snaga može da se realizuje izgradnjom novih distributivnih trafostanica TS 10/0,4 kV 1x630 kVA, 2x630 kVA, 1x1000 kVA i 2x1000 kVA. Izračunata jednovremena opterećenja odnose se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela. Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi i rasporeda novih potrošača ovim planom su predviđeni sledeći elektroenergetski objekti:

Trafostanice 10/0,4 kV

Na osnovu procijenjene snage zahvata plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data kao radna, samo za potrebe ovog plana.

Imajući u vidu namjenu urbanističkih parcela, veličinu i raspored opterećenja nameće se potreba, uz zadržavanje i rekonstrukciju postojećih, za izgradnjom osam (8) novih distributivnih trafostanica 10/0,4 kV, na posebnim urbanističkim parcelama, kako je i prikazano u grafičkom prilogu.

Trafostanice 10/0,4kV na zahvatu DUP-a po trafo-reonima:

Trafo reon 1	TS „N1“	2x 1000 kVA
Trafo reon 2	TS „N2“	1x 630 kVA
Trafo reon 3	TS „N3“	2x 1000 kVA
Trafo reon 4	TS „N4“	1x 1000 kVA
Trafo reon 5	TS „N5“	1x 1000 kVA
Trafo reon 6	TS „N6“	2x 630 kVA
Trafo reon 7	TS „N7“	2x 630 kVA
Trafo reon 8	TS „N8“	1x 630 kVA

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima u snazi od 5%. Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga i maksimalnih planiranih kapaciteta a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekata objekata. Ovim planom je predviđena mogućnost fazne ugradnje (u prvoj fazi ugradnja jednog transformatora snage 630 kVA) u trafostanicama gdje su predviđeni transformatori snage 1000kVA. Potrebe za

snagom u pojedinim trafo-reonima, područja koja pokrivaju, nominalna snaga i angažovanost trafostanica date su u tabelama 2-9.

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje	11	2	2030	126,37	0,8	101,10
	MN (stamb. Turist. Jedinice)	19	2	2030	208,45	0,8	166,76
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	24359	0,06		1461,54	0,8	1169,23
	Turizam T2 turist. Naselja	7873	0,06		472,38	0,8	377,90
	MN (djelatnosti)	1400	0,06		84,00	0,7	58,80
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učješće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	2226,37	1,0%		22,26	1	22,26
TRAFO REON 1 (UP159-UP183)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1794,96
			Gubici 5 % (kW)				89,75
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				1884,71
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		2000	Ukupna vršna snaga (kVA)				1983,90
			Zauzetost transformatora (kVA)				99,20%

Tabela 2

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje	94	2	2030	360,11	0,8	288,09
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T3 Odmaralište,	280	0,07		19,60	0,8	15,68
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učješće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	19,60	1,0%		0,20	1	0,20
TRAFO REON 2 (UP60-UP154)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				303,97
			Gubici 5 % (kW)				15,20
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				319,17
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		630	Ukupna vršna snaga (kVA)				335,96
			Zauzetost transformatora (kVA)				53,33%

Tabela 3

2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	31080	0,06		1864,80	0,8	1491,84
	Kultura	2012	0,06		120,72	0,8	96,58
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učješće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	1985,52	1,0%		19,86	1	19,86
TRAFO REON 3 (UP188-205)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1608,27
			Gubici 5 % (kW)				80,41
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				1688,68
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		2000	Ukupna vršna snaga (kVA)				1777,56
			Zauzetost transformatora (kVA)				88,88%

Tabela 4

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	MN (stamb. Turist. Jedinice)	21	2	2030	93,91	0,8	75,13
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	11740	0,06		704,40	0,8	563,52
	MN (djelatnosti)	1030	0,06		61,80	0,7	43,26
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učješće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	860,11	1,0%		8,60	1	8,60
TRAFO REON 4 (UP31.3, 51-57.2, 58, 59)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				690,51
			Gubici 5 % (kW)				34,53
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				725,04
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		1000	Ukupna vršna snaga (kVA)				763,20
			Zauzetost transformatora (kVA)				76,32%

Tabela 5

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje	6	2	2030	73,53	0,8	58,82
	MN (stamb. Turist. Jedinice)	10	2	2030	115,94	0,8	92,75
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	9879	0,06		592,74	0,8	474,19
	MN (djelatnosti)	6896	0,06		413,76	0,7	289,63
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učješće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	1122,44	1,0%		11,22	1	11,22
TRAFO REON 5 (UP1-7, UP16-18)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				867,80
			Gubici 5 % (kW)				43,39
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				911,19
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		1000	Ukupna vršna snaga (kVA)				959,15
			Zauzetost transformatora (kVA)				95,91%

Tabela 6

2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	23481	0,06		1408,86	0,8	1127,09
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učješće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	1408,86	1,0%		14,09	1	14,09
TRAFO REON 6 (UP19-21, 25-30)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1141,18
			Gubici 5 % (kW)				57,06
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				1198,24
			Faktor snage (cos φ)				0,95
		1260	Ukupna vršna snaga (kVA)				1261,30
			Zauzetost transformatora (kVA)				100,10%

Tabela 7

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Stanovanje	13	2	2030	147,09	0,8	117,68
	MN (stamb. Turist. Jedinice)	5	2	2030	62,67	0,8	50,14
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	21374	0,06		1282,44	0,8	1025,95
	MN (djelatnosti)	80	0,06		4,80	0,7	3,36
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učefešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	1349,91	1,0%		13,50	1	13,50
TRAFO REON 7 (UP9-15, 22-23, 33-50)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				1092,95
			Gubici 5 % (kW)				54,65
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				1147,59
			Faktor snage (cos ϕ)				0,95
		1260	Ukupna vršna snaga (kVA)				1207,99
			Zauzetost transformatora (kVA)				95,87%

Tabela 8

1	Namjena prostora	Broj stanova	Tip naselja	Godina	Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	MN (stamb. Turist. Jedinice)	5	2	2030	62,67	0,8	50,14
2	Namjena prostora	BGP (m ²)	Spec. Potr. kW/m ²		Vršna snaga (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Turizam T1 Hotel	3412	0,06		204,72	0,8	163,78
	MN (djelatnosti)	230	0,06		13,80	0,7	9,66
3	Namjena prostora	Suma vršnih snaga objekata (kW)	Učefešće j. rasvjete (%)		Snaga J.R. (kW)	Koef. jedn.	Jednovremna vršna snaga
	Javna rasvjeta	281,19	1,0%		2,81	1	2,81
TRAFO REON 8 (UP206-212)		Snaga transformatora (kVA)	Suma jednovremenih snaga objekata (kW)				226,38
			Gubici 5 % (kW)				11,32
			Ukupna snaga sa gubicima (kW)				237,70
			Faktor snage (cos ϕ)				0,95
		630	Ukupna vršna snaga (kVA)				250,21
			Zauzetost transformatora (kVA)				39,72%

Tabela 9

Sve planirane trafostanice treba da budu u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema. Trafostanica je montažno-betonska sa srednjenaponskim postrojenjem u SF6 tehnologiji sa stepenom izolacije 24 kV. Treba da bude bar dva put prolazna na strani srednjeg napona. Srednjenaponska oprema TS treba da bude sa stepenom izolacije 24 kV. Sve planirane trafostanice su slobodnostojeće i za njih su predviđene posebne urbanističke parcele.

Izvor snadbijevanja električnom energijom

Svi potrošači u zahvatu DUP-a napajace se iz trafostanice TS 35/10 kV "Žabljak". Prostornim planom opštine Žabljak je planirano da se obava trafostanica rekonstruiše - opremi sa postrojenjem 110kV snage 20MVA, tako da on apostaje TS 110/35/10 kV. Planirano je i povezivanje 10 kV kablom i sa budućom trafostanicom TS 35/10 kV "Štuoc".

Mreža 35 kV

Planom je prikazana 35 kV kablovska veza buduće trafostanice TS 35/10 kV "Štuoc" sa TS 35/10 kV "Žabljak" (koja se rekonstruiše na TS 110/35/10 kV).

Mreža 10 kV

Planirane trafostanice se povezuju međusobno kao i sa postojećim trafostanicama 10/0,4 kV obrazujući prstenastu 10kV-nu mrežu sa izvodima iz trafostanica TS 110/35/10 kV »Žabljak« u buduće trafostanice TS 35/10 kV "Štuoc". Kompletnu planiranu novu 10 kV-nu mrežu na područja DUP-a izvesti kablovima XHE- 49A 3x(1x240mm², 12/20 kV). Eventualni izbor drugog tipa kabla treba usaglasiti sa Operatorom distributivnog sistema.

Gradnja u blizini postojećeg dalekovoda DV 10 kV »Štuoc«, na dijelu koji prolazi kroz zahvat ovog DUP-a, je dozvoljena u skladu sa *Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV*. U slučaju potrebe, izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata pridržavati se odredbi člana 220 *Zakona o energetici*.

Moguće je mijenjati trase 10 kV kablovskih vodova kao i lokacije trafostanica 10/0,4 kV, uz saglasnost Distributivnog operatora i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i izmještanja podzemnih i nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu povećanja prenosne moći, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Takođe je predviđena mogućnost rekonstrukcije nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu ugradnje zaštitne i upravljačke opreme (reklozeri, sekcioneri,...), u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna), radijalnog tipa, bez rezervi, do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objekat do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 0,6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata. NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima. Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Novoplanirani objekti mogu priključeni i na postojeću niskonaponsku mrežu, u skladu sa uslovima Distributivnog operatora.

Javno osvjetljenje

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističkih parcela, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno-tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju.

Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- poduzna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Saobraćajnice su, prema evropskoj normi EN 13201 svrstane u šest svjetlotehničkih klasa, od M1 do M6, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rješavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacija osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca..

Zaštitne mjere

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struje kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA i 1000kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na radno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN - C-S, TN – S ili TT), a uz saglasnost Distributivnog operatera.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja ovih TS 10 / 0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području TS 35/10 kV "Plužine".

USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Izgradnja 10 kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kablova ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kablova (ili kabl treba izolovati od

sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Distributivnog operatera, zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe-Zn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije i izmještanja podzemnih i nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu povećanja prenosne moći, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Takođe je predviđena mogućnost rekonstrukcije nadzemnih vodova (postojećih i planiranih) u smislu ugradnje zaštitne i upravljačke opreme (reklozeri, sekcioneri,...), u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

Trafostanice 10/0.4kV na području DUP-a

Nove trafostanice, koje moraju biti u skladu sa tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima Urbanističko tehničkih uslova (UTU), tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

Projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome je preporuka poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica prema tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Svim trafostanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Ovim planom se predviđa mogućnost rekonstrukcije svih trafostanica (postojećih i planiranih) u smislu povećanja kapaciteta i pouzdanosti, u skladu sa zahtijevanim potrebama konzuma i uslovima Operatora distributivnog sistema.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba Distributivnog operatera ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su tehničkim preporukama Operatera distributivnog sistema.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama:

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,30 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,50 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

Elektroinstalacije objekata

Elektroinstalacija svih novih objekata mora biti izvedena u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, a kod stambenih objekata i sa normativima iz plana višeg reda.

Instalacije moraju zadovoljavati sada važeće tehničke propise i standarde iz oblasti elektroinstalacija niskog napona. Za zaštitu od indirektnog dodira u objektima primijeniti sistem TN-S.

Izgradnja spoljašnjeg osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date evropskom normom EN 13201. Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetski efikasnih izvora svjetlosti LED tehnologiji, savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristika. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključanjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili fotoćelije.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na: ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), korišćenje fotonaponskih panela, koncepte inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području DUP-a.

Troškovi izgradnje elektroenergetskih objekata
Gruba procjena troškova za elektroenergetske objekte

R.br.	Objekat	j.mj.	Kol.	Cijena (€)	Iznos (€)
I	Trafostanice 10/0,4kV				
1	TS 10/0,4 kV, 1x630 kVA	kom	2	45.000.00	90.000.00
2	TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA	kom	2	55.000.00	110.000.00
3	TS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA	kom	2	50.000.00	100.000.00
4	TS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA	kom	2	65.000.00	130.000.00
	Ukupno trafostanice				430.000.00
II	Mreža 10 kV u zoni DUP-a				
1	Izgradnja podzemne 10 kV mreže kablom 3 x (XHE 49-A 1x240 mm ² , 12/20 kV.)	m	5100	80	408.000.00
	Ukupno mreža 10 kV				408.000.00
III	Javna rasvjeta				
1	Obračun po metru dužnom saobraćajnice	m	6100	35	213.500.00
	REKAPITULACIJA				
I	Trafostanice				430.000.00
II	Mreža 10 kV u zoni DUP-a				408.000.00
III	Javna rasvjeta				213.500.00
	UKUPNO				1.051.500.00

3.4.3. Hidrotehnička infrastruktura

Plan za hidrotehničku infrastrukturu izrađen je na osnovu

- Programskog zadatka;
- urbanističkog dijela ovog plana;
- plana višeg reda – PUP Žabljak;
- DUP-ova za kontaktne zone – DUP Žabljak Izmjene i dopune, LSL Kovačka dolina;
- predloga trase kanalizacije Hotel Durmitor.

Obrađivaču nisu bili dostupni:

- ažurni katastar hidrotehničke infrastrukture
- studije ili generalna rješenja, radi sagledanja šire koncepcije i dobijanja smjernica za razvoj sistema vodosnabdijevanja i odvođenja voda.

Postojeće stanje

Vodovod

Postojećim vodovodnim sistemom u Opštini Žabljak pokriveno je područje na kojem živi 88% stanovnika. Teritoriju Opštine Žabljak karakteriše razuđenost, slaba povezanost naselja i nedostatak površinskih voda.

Voda, koja se koristi, potiče:

- iz izvora "Oko" kod Zminjeg jezera, kaptiranog još 1949. g. i 1987 rekaptiranog, izdašnosti 12 l/s,
- iz podzemne izdani "Mlinski potok" blizu Crnog jezera, izdašnosti 12 l/s,
- iz izvora "Sopot" iznad Modrog jezera (za sela ispod Durmitora), izdašnosti 5 l/s,
- iz izvora "Studenac"-kaptirani izvor izdašnosti 2 l/s.

Zona Žabljaka u pogledu vodosnabdijevanja podijeljena je u dvije visinske zone. Viša zona se snabdijeva iz izvorišta "Studenac", a niža zona iz izvorišta "Oko" i "Mlinski potok".

Najveći dio urbanizovanih zona zahvata DUP-a Pitomine porostire se na visokim kotama (1470 - 1525 mnm) i time spada u zonu vodovoda Bosača i Pitomine, snabdijevenog iz izvorišta „Studenac“. Ovo izvorište, deklarisan izdašnosti oko 2 l/s, u sušnom periodu može da spada i na 1 l/s.

Kanalizacija za otpadne vode

Prema dostupnim podacima, na teritoriji predmetnog zahvata izgrađeni kolektori fekalne kanalizacije postoje samo minimalno, u blizini jugoistočne granice. To odgovara položaju postojeće mreže i planiranom PPOV, čija lokacija se nalazi istočno.

Poznata je i trasa budućeg kolektora Hotel Durmitor, koja vodi u istočnom smjeru na kotama cca 1422-1420 mnm.

Atmosferska kanalizacija

Prema dostupnim podacima, na teritoriji predmetnog zahvata izgrađeni kolektor kišne kanalizacije postoji jedino uz asfaltni put, kojim vodi južna granica zahvata. Cjevovod ima prečnik Ø400.

Planirano stanje

U zoni zahvata se predviđa turizam i stanovanje male gustine, sa zonama za mješovite namjene. Planira se 616 stanovnika i 1371 turista. Kroz zahvat vode dvije žičare.

Za tu vrstu korišćenja prostora prilagođena su i tehnička rješenja hidrotehničke infrastrukture.

Vodovod

Razvoj vodovodne mreže vodi se potrebom da svaka urbanistička parcela ima mogućnost priključenja na javni vodovod.

Mali dio zahvata može, zbog niže nadmorske visine, da se snabdijeva iz gradskog sistema (izvorišta „Oko“ i „Mlinski potok“). (Radi se o cjevovodu, koji je ucrtan i u PUP-u opštine, u dijelu razrade gradskog centra.) U predmetnom zahvatu cjevovod snabdijeva tek nekoliko parcela u južnom dijelu, ali zbog eventualne potrebe za ugradnjom hidranata, predviđamo prečnik DN110.

Većina zahvata pripada nadmorskom visinom zoni vodovoda Bosača-Pitomine, nabdijevenog iz izvorišta „Studenac“.

Ova cjelina se može rješavati zasebno – s obzirom na to što je sa sjeverne strane neurbanizovani teren, a na istoku je kontaktnim planom usvojeno takođe zasebno rješenje.

Vedeni potrebom da se rezervoar planira na teritoriji zahvata, odabrana je tačka, gdje postojeći dovod od izvorišta ulazi u zonu zahvata i ima najvišu kotu – 1523 mm. Radi se o zelenoj površini mimo pojasa žičare. (Određivanje zapremine je navedeno u daljem tekstu.)

Jedan dio zahvata – na nižim kotama – može biti snabdijeven vodom iz rezervoara gravitaciono – bez povećanja pritiska. U grafičkom dijelu su ti cjevovodi označeni svjetlijom bojom.

Za više kote potrebno je povećanje pritiska. Zato je na posebnoj grani koja vodi iz rezervoara predviđena pumpna stanica i iza nje vodovi prema predmetnim parcelama. U grafičkom dijelu su ti cjevovodi označeni uobičajenom bojom. Na grani, koja snabdijeva turističke kapacitete predviđene u istočnoj polovini zahvata, predlaže se prsten za poboljšanje režima snabdijevanja.

Napomena:

Imajući u vidu da je kapacitet izvorišta „Studenac“ nedovoljan za planirane kapacitete, potrebno je razmotriti dopunsko snabdijevanje vodom za zonu Pitomine. U grafičkom prilogu je ucrtan (ljubičastom bojom) kao opcija predlog trase cjevovoda, kojim bi se u rezervoar dovodile potrebne količine vode od glavnog

cjevovoda iz Mlinskog potoka i Oka - u slučaju da generalno rješenje, koje treba biti usvojeno za žabljački vodovod, predvidi takvo rješenje.

Potrebe za vodom:

Plan predviđa 616 stanovnika i 1371 turista u kompletnoj zoni zahvata.

Pri usvajanju norme potrošnje koristimo preporuke iz planskih dokumenata višeg reda: PPO Žabljak i VO Crne Gore. Norma potrošnje za stanovništvo u prvom iznosi 190 l/s.dan i u drugom 180 l/s.dan. Usvajamo prosječnu vrijednost: 185 l/s.dan. Tako i kod norme potrošnje za privatni smještaj usvajamo vrijednost između 210 l/s.dan iz PPO i 350 l/s.dan iz VO CG, tj. 280 l/s.dan.

Dodajemo i 100 radnih mjesta i usvajamo normu potrošnje od 50 l/zap.dan.

Časovnu i dnevnu neravnomjernost uzimamo u obzir kroz koeficijente povećanja.

Prema tome, za ukupni predmetni prostor se može računati:

- srednja dnevna potrošnja

$$Q_{sr} = (616 \times 185 + 1371 \times 290 + 100 \times 50) / 1000 = \underline{510 \text{ m}^3/\text{dan}} = 5,91 \text{ l/s}$$
- maksimalna dnevna potrošnja (uvodi se koeficijent 1,7)

$$Q_{maxd} = Q_{sr} \times 1,7 = 5,91 \times 1,7 = \underline{10,0 \text{ l/s}}$$
- maksimalna časovna potrošnja (uvodi se koeficijent 2,0)

$$Q_{maxh} = Q_{maxd} \times 2,0 = 10,0 \times 2,0 = \underline{20,0 \text{ l/s}}$$

Srednja dnevna potreba za vodom u zoni zahvata, dakle potrošnja i gubici, bila bi uz pretpostavljene gubitke u visini od 25%:

$$510 \times 1,25 = \underline{638 \text{ m}^3/\text{dan}}$$

Određivanje zapremine rezervoara:

Dnevna potrošnja pri ciljnom kapacitetu prostora bila bi cca 640 m³. Predlaže se fazna izgradnja rezervoarskog prostora, sa prvom fazom od 320 m³. Pošto se Investitor odlučio za ugradnju uličnih hidranata za gašenje požara, potrebna zapremina se povećava za još 72 m³ (gašenje požara na 2 mjesta u trajanju 2 sata). Prema tome, u prvoj fazi je potrebno izgraditi rezervoar sa zapreminom 400 m³, a u sljedećoj još cca 320 m³.

Napomena: za eventualno pravljenje vještačkog snijega na predmetnom prostoru bile bi potrebne znatne količine vode. Iste se moraju obezbjediti iz posebnog izvora (i vjerovatno uz formiranje odgovarajućeg rezervoarskog prostora), ali nikako iz vodovodnog sistema.

Prečnici, materijal:

Minimalni prečnik uličnog cjevovoda je DN63. Zbog postavljanja uličnih hidranata je na većini vodova predviđen prečnik DN110. U detaljnijem projektovanju potrebno je dimenzionisati režim pritiska i prečnike cjevovoda, koji bi u potpunosti zadovoljili potrebe planiranih objekata za vodom i ekonomičan hod sistema. Hidrotehnička infrastruktura biće rješavana u sklopu projektovanja saobraćajnica.

Vodovod vodi ispod trotoara ili pored kolovoza (na drugoj strani uz ivičnjak vodi atmosferska kanalizacija). (Ovakav raspored je uobičajen. Projektima ulične mreže može se, uz opravdanje, predložiti drugačiji raspored.).

Za izradu ulične vodovodne mreže predlažu se cijevi od PEVG, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara, za izradu čvorova liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom. Predlaže se zamjena eventualno postojećih AC cjevovoda vodovima od drugog materijala.

Na cjevovodu predvidjeti potrebne sekcione zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama. Na svim čvorovima predvidjeti šahtove. Kod ukrštanja sa kanalizacijom, vodovodna mreža treba da vodi iznad fekalne kanalizacije, odvojena zaštitnim slojem.

Prilikom projektovanja je potrebno pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje vodovodne mreže.

Kanalizacija za otpadne vode

U zoni zahvata predviđa se prikupljanje fekalnih voda u separadni sistem kanalizacije i njihov dalji tretman u skladu s važećim pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju.

Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na zajedničku mrežu fekalne kanalizacije ili predložiti druga propisna rješenja, a nepropisna rješenja se moraju ukinuti i na odgovarajući način sanirati.

Procjena količine otpadnih voda:

Prosječna dnevna količina otpadnih voda izvodi se od prosječne dnevne potrebe za vodom, uz pretpostavku da 80% potrošenih voda dospijeva u javnu kanalizaciju :

$$510 \times 0,8 = 408$$

- sistem odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda šire zone će se od razmatranog zahvata opteretiti prosječnim oticanjem fekalnih voda u količini 408 m³/dan.

Maksimalna dnevna produkcija otpadnih voda - koeficijent 1.7:

$$408 \times 1.7 = 694$$

- sistem odvođenja i prečišćavanja otpadnih voda će se u danu najveće produkcije opteretiti oticanjem fekalnih voda u količini 694 m³/dan.

Maksimalna časovna produkcija otpadnih voda - koeficijent neravnomjernosti 2,0 (ili 3,4 u odnosu na prosječnu dnevnu količinu)

$$694 / 86,4 \times 2,0 = 16,1$$

- maksimalno časovno oticanje fekalnih voda sa razmatranog zahvata biće 16,1 l/s.

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Generalni pravac odvođenja otpadnih voda diktiran je položajem planiranog PPOV i vodova višeg reda, što je u istočnom smjeru. Planovi kontaktnih zona predviđaju kolektore DN300, na koje se mogu gravitaciono priključiti vodovi iz većine zahvata DUP-a Pitomine.

Izuzetak je sjeverni dio, koji ima pad prema sjeveru i zapadu, a prilično je razućen s relativno malom gustom objekata (velika rastojanja). U njemu je na nepovoljnim mjestima predloženo slivanje otpadnih voda u tačke, iz kojih se mogu otpadne vode potisnim cjevovodima podizati u najbliže šahtove sistema javne kanalizacije s gravitacionim oticanjem prema PPOV (ova mogućnost je za 3 tačke ucrtana u grafički prilog). Druga mogućnost je da se te vode ne prepumpavaju (radi se i o desetinama visinskih metara), već prečišćavaju do propisane čistoće u manjim postrojenjima izgrađenim u tačkama do kojih se otpadne vode slivaju. Oba rješenja su zahtjevnija u smislu troškova za izgradnju a naime zahtjevnija u smislu održavanja pumpnih stanica ili prečišćaća – sve zbog nekoliko objekata. Treća zakonski regularna mogućnost - a možda najefikasnija, naime u slučaju sezonskog korišćenja prostora - je prikupljanje otpadnih voda svakog objekta zasebno u svoju vodonepropusnu septičku jamu i redovno propisno odvoženje vozilima. Takva mogućnost se predlaže za UP7 i UP102.

(Proračun troškova izgradnje cijele planirane ulične mreže fekalne kanalizacije urađen je za mogućnost 1 - prikupljanje u javnu mrežu, a tokom implementacije ovog plana se može odabrati druga opcija.)

Minimalni prečnik uličnog cjevovoda fekalne kanalizacije će biti DN250. (Na dionicama, gdje je to potrebno zbog nepovoljnog pada (nivelacije), može se projektovati veći prečnik.) Na mjestima, gdje su visinske kote manje povoljne za gravitaciono oticanje, potrebno je voditi računa o dubini ukopavanja cijevi, kako bi se svi ogranci mogli priključiti na sabirne kolektore. Na tim tačkama je u grafičkom prilogu propisana kota dna cijevi (KDC).

Prilikom projektovanja potrebno je poštovati minimalne i maksimalne padove cjevovoda.

Mreža fekalne kanalizacije može da se izvede od PVC cijevi ili drugih cijevi za uličnu kanalizaciju. (Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom.).

Cjevovodi vode ispod kolovoza i prate osovine saobraćajnice. (Na detaljnijem nivou projektovanja može se obrazložiti i drugačiji raspored.) Ukopavaju se ispod terena minimalno na 0.8 m od gornjeg tjemena cijevi. Pad cijevi potrebno je odrediti prema važećim tehničkim propisima. Na svakom lomu, kaskadi ili spojnom mjestu, potrebno je izvesti šaht. Reviziona okna su potrebna i na pravim dionicama - na svakih 50 m. Ovi objekti trebaju imati poklopce od livenog gvožđa za odgovarajući intenzitet saobraćaja, i propisne penjalice.

Na mjestima, gdje trasiranje ispod osovine saobraćajnice nije moguće, predviđa se trasa uz granicu urbanističkih parcela, bez lomova, sa šahtovima pristupačnim iz saobraćajnih površina.

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje kanalizacione mreže.

Atmosferska kanalizacija

Uličnu mrežu saobraćajnica potrebno je opremiti atmosferskom kanalizacijom na svim dionicama, gdje će se sa jedne ili obje strane izgraditi trotoar. Atmosferske vode će se prikupljati sa saobraćajnih površina u ulične slivnike i odvoditi cjevovodima ili površinskim kanalima.

Pri odabiru tehničkog rješenja uzeto je u obzir sljedeće:

- na predmetnom prostoru ne predviđa se doticanje atmosferskih voda iz druge (kontaktne) zone.
- generisanje oticaja pretpostavlja se od saobraćajnih površina, a zbog većih padova djelimično i sa terena
- u pogledu nivelacije, teren je relativno razuđen
- potrebno je određeno koncentrisanje voda sa saobraćajnih površina, jer su iste zagađivane od ulja i benzina, te ih je potrebno prije ispuštanja propisno prečišćavati u separatorima.

Odabrano je rješenje, koje maksimalno poštuje razuđene visinske prilike na terenu. Kao recipijent za najveći dio zahvata može poslužiti potok u južnom dijelu. U njega su usmjerena dva ispusta (označena kao 3 i 4).

U sjeveroistočnom dijelu zahvata utvrđene su dvije zone od kojih voda ne može oticati prema potoku. Sjeverna zona će generisati oticaj prema sjeveru (označena 1). Kako se nizvodno od nje ne očekuje izgradnja, odabrano je rješenje koje tretira i ispušta atmosferske vode odmah na granici zahvata, u upojni objekat ispod veće zelene površine sa nagibom prema šumici.

Sjeveroistočna zona gravitira prema sjeveroistoku. U nizvodnim kontaktnim zonama predviđeni su za atmosfersku kanalizaciju ulični vodovi prečnika 200 mm. Za vode iz zahvata ovog plana odabrano je rješenje koje neće opteretiti susjednu zonu dodatnim količinama atmosferskih voda: upojni objekat ispod veće zelene površine (označeno kao 2).

Od razmatranog zahvata ne planira se ispuštanje u nizvodne cjevovode atmosferske kanalizacije.

Atmosferske vode prikupljene u sve 4 tačke se prvo prečišćavaju u separatorima naftnih derivata i dalje ispuštaju u recipijente. U zoni zahvata se ne očekuje saobraćaj sa velikim intenzitetom, pa ni generisanje velikog zagađenja i zauljenja atmosferskih voda, ali separatore je potrebno redovno održavati.

Procjena količina atmosferskih voda

Računski intenzitet padavina polazi od mjerodavne kiše vjerovatnoće 20% sa trajanjem 15 minuta. Pošto za datu lokaciju ne postoji zvanično objavljen podatak o toj hidrološkoj veličini, usvaja se računski vrijednost 150 l/s.ha.

Koeficijent oticanja za saobraćajne površine se usvaja u vrijednosti 0.9, s obzirom na to da saobraćajnice najčešće imaju planirani trotoar sa obje strane. Zbog strmog terena, u račun se uključuju takođe urbanističke parcele i zelene površine, i to sa koeficijentom oticanja 0,2. (U prosjeku koeficijent oticaja za zonu zahvata ispada 0,242.)

Pojedini ulični vodovi su dalje dimenzionisani na osnovu padova i proticaja dobijenih iz formule $Q = A \cdot i \cdot f$ za odgovarajuće površine.

Za pojedine ispuste izračunate su i ukupne količine padavina, koje trebaju prihvatiti upojni objekti ili potok.

tačka br.	recipijent za ispuštanje	proticaj l/s
-	-	
1	upojni objekat	245
2	upojni objekat	334
3	potok	712
4	potok	1683

Minimalni prečnik uličnog cjevovoda atmosferske kanalizacije će biti Ø315. Svi prečnici za pojedine dionice, dobijeni na osnovu dimenzionisanja su naznačeni u grafičkom prilogu.

Zatvoreni vodovi biće smješteni ispod kolovoza uz sam ivičnjak saobraćajnice. (U projektovanju detaljnijeg reda moguće je opravdati i drugačiji raspored.)

Na cjevovodima projektovati potrebni broj slivnika s odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LŽ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

Prilikom projektovanja potrebno je pridržavati se pravilnika i uslova javnog preduzeća zaduženog za održavanje mreže atmosferske kanalizacije.

Procjena troškova za izgradnju hidrotehničke infrastrukture

VODOVOD

1. Izgradnja vodovoda od materijala PEHD PE100, PN10 sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 150	m'	930	x	100,00	=	93 000 €
DN 125	m'	210+315	x	90,00	=	47 250 €
DN 110	m'	8 850	x	80,00	=	708 000 €
DN 63	m'	450	x	60,00	=	27 000 €

2. Izgradnja rezervoara sa svim potrebnim zemljanim, betonskim, instalaterskim i drugim radovima

m3	400	x	420,00	=	168 000 €
----	-----	---	--------	---	-----------

3. Izgradnja pumpne stanice sa svim materijalom, elektroopremom i potrebnim zemljanim, betonskim, instalaterskim i drugim radovima

kom	1	x	45000	=	45 000 €
-----	---	---	-------	---	----------

Vodovod ukupno: 1 088 250 €

KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

1. Izgradnja gravitacionih vodova fekalne kanalizacije od materijala PVC ili PEHD R za vanjsku kanalizaciju sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 250	m'	10 275	x	220,00	=	2 260 500 €
--------	----	--------	---	--------	---	-------------

2. Izgradnja potisnih vodova fekalne kanalizacije sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

m'	300	x	90,00	=	27 000 €
----	-----	---	-------	---	----------

3. Izgradnja stanica za podizanje otpadnih voda sa svim materijalom, elektroopremom i potrebnim zemljanim, betonskim, instalaterskim i drugim radovima

kom	6	x	12000,00	=	72 000 €
-----	---	---	----------	---	----------

Kanalizacija za otpadne vode ukupno: 2 359 500 €

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

1. Izgradnja odvodnog cjevovoda za atmosferske vode od materijala PVC ili PEHD R sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

DN 315	m'	2 300	x	220,00 =	506 000 €
DN 400	m'	1 630	x	240,00 =	391 200 €
DN 500	m'	1 480	x	260,00 =	384 800 €
DN 600	m'	990	x	275,00 =	272 250 €
DN 800	m'	500	x	310,00 =	155 000 €
DN 1000	m'	850	x	335,00 =	284 750 €

2. Izgradnja upojnog objekta sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

kom	2	x	6000,00 =	12 000 €
-----	---	---	-----------	----------

3. Nabavka i ugradnja separatora ulja i benzina sa svim potrebnim zemljanim, betonskim i instalaterskim radovima

kom	4	x	2800,00 =	11 200 €
-----	---	---	-----------	----------

4. Izgradnja površinskog kanala za atmosferske vode sa svim potrebnim zemljanim i betonskim radovima

m'	505	x	50,00 =	25 250 €
----	-----	---	---------	----------

Atmosferska kanalizacija ukupno: 2 042 450 €

Ukupni troškovi za hidrotehničku infrastrukturu: 5 490 200 €

3.4.4. Elektronska komunikaciona - Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje

Područje koje obuhvata DUP "Pitomine" na Žabljaku, djelimično je, i to samo u jednom manjem dijelu, opskrbljeno elektronskom komunikacionom infrastrukturom, a koja se ogleda u podzemnom kablu koji je djelimično položen u pE cijevi 40mm, a većim dijelom je direktno položen u zemljani rov.

Kvalitet i kapacitet postojeće elektronske komunikacione infrastrukture su takvi da ne zadovoljavaju ni sadašnje, a kamoli potrebe budućih korisnika u zoni.

Na području Opštine Žabljak, a samim tim i na DUP-om obuhvaćenom području, samo Crnogorski Telekom pruža usluge fiksne telefonije i fiksnog širokopojasnog interneta.

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija na području Opštine Žabljak, a samim tim i na DUP-om obuhvaćenom području, pružaju sva tri mobilna operatera: Crnogorski Telekom, Telenor i M:tel.

Usluge distribucije AVM sadržaja na području Opštine Žabljak pružaju Crnogorski Telekom i Telemach, posredstvom IPTV (Internet Protocol Television), odnosno DTH (Direct To Home) tehnologija, kao i Radio-difuzni centar CG, posredstvom DVB-T2 (Digital Video Broadcasting – Second Generation Terrestrial) tehnologije, koji za sada jedini pokriva DUP-om obuhvaćeno područje.

Ocjena postojećeg stanja

Generalna ocjena postojećeg stanja elektronske komunikacione infrastrukture na DUP-om obuhvaćenom području jeste da ni do sada nije bila zadovoljavajućeg kvaliteta, a kamoli da može zadovoljiti potrebe budućih korisnika u zoni obuhvata, bez radova koji podrazumijevaju izgradnju nove infrastrukture.

Planirano stanje

Implementacija novih tehnika i tehnologija, liberalizacija tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija će doprinijeti bržem razvoju elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini.

Jedan od ciljeva izrade Urbanističkog projekta jeste da se želi obezbjediti planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima sa ovog područja ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima.

Treba voditi računa o slijedećem:

- da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica,
- da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Akta i propisi koji su donijeti na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i kojih se treba pridržavati prilikom izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture, jesu: Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Službeni list Cme Gore" broj 33/14), Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Cme Gore" broj 52/14), Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Službeni list Cme Gore" broj 41/15) i Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list Cme Gore" broj 59/15, 39/16).

Shodno Strategiji razvoja informacionog društva Crne Gore do 2020. godine, u narednom periodu se prioritet daje razvoju širokopojsnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih).

U odnosu na moguće planove dominantnog operatera fiksne telefonije, Crnogorskog Telekomu i ostalih operatera fiksne i mobilne telefonije, predviđeno je da se unutar posmatrane zone, u skladu sa planiranim građevinskim objektima i predloženim saobraćajnim rješenjima, izgradi nova kanalizacija za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture, sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm, a koja bi se logički nadovezala na postojeću, odnosno na planiranu kanalizaciju u kontaktnim zonama. Takođe se predviđa i izgradnja novih kablovskih okana unutar posmatrane zone.

Cjelokupna kanalizacija za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture, koristila bi se za provlačenje kablova različitih operatera elektronskih komunikacija koji pokazuju interesovanje za pružanje elektronskih komunikacionih servisa u ovoj zoni, bilo da se radi o Crnogorskom Telekomu, bilo da se radi o nekom drugom postojećem elektronskom komunikacionom operateru u Crnoj Gori.

Na taj način, u odnosu na situaciju koja se trenutno dešava na tržištu elektronskih komunikacija u Crnoj Gori, korisnici iz posmatrane zone bi bili na kvalitetan način opsluženi različitim vrstama elektronskih komunikacionih servisa (telefonija, prenos podataka, TV signal i dr.).

Pri planiranju broja PVC cijevi u novoj kanalizaciji, moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju stanovnika unutar zone, aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije i dr.

Kanalizacioni kapaciteti omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Ukupna dužina planirane kanalizacije sa 4 PVC cijevi 110mm iznosi oko 12600 metara, a planirana je i izgradnja 206 novih kablovskih okana sa lakim poklopcima. Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa elektronskim komunikacionim operaterima.

Imajući u vidu veliki broj različitih objekata i samu lokaciju, kroz kanalizaciju elektronske komunikacione infrastrukture treba graditi savremene elektronske komunikacione pristupne optičke mreže u tehnologiji FTTx (Fiber To The Home, Fiber to The Building,...), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa dugoročnim rješenjima u oblasti elektronskih komunikacija sa optičkim pristupnim mrežama, a sa čijom implementacijom je započeo dominantni elektronski komunikacioni operator, Crnogorski Telekom.

Mobilni operatori u momentu izrade Detaljnog urbanističkog plana nijesu iskazali potrebu za montiranjem novih baznih stanica na ovom području, tako da nijesu definisane nove lokacije za postavljanje stubova za mobilnu telefoniju.

U odnosu na savremene trendove u oblasti mobilne telefonije, projektant naglašava da ovo ne znači da neki od postojećih ili eventualno novih operatora mobilne telefonije neće imati potrebu da u nekom momentu postavi novu baznu stanicu na posmatranom području.

Lokalna uprava bi takvim zahtjevima trebala da izađe u susret, sagledavajući sve neophodne parametre.

Prilikom određivanja detaljnog položaja bazne stanice mora se voditi računa o njenom ambijentalnom i pejzažnom uklapanju, i pri tome treba izbjeći njihovo lociranje na javnim zelenim površinama u središtu naselja, na istaknutim reljefnim tačkama koje predstavljaju panoramsku i pejzažnu vrijednost, prostorima zaštićenih dijelova prirode.

Gdje god visina antenskog stuba, u vizuelnom smislu ne predstavlja problem (mogućnost zaklanjanja i skrivanja), preporučuje se da se koristi jedan antenski stub za više korisnika.

Postavljanjem antenskih stubova ne treba mijenjati konfiguraciju terena, a potrebno je zadržati tradicionalan način korišćenja terena.

Za vizuelnu barijeru prostora antenskog stuba, u zavisnosti od njegove lokacije, koristiti šumsku ili parkovsku vegetaciju.

Trase planirane kanalizacije potrebno je, što je moguće više, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer se u slučaju kad se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, moraju ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana.

Kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog Detaljnog urbanističkog plana, kao i kablovska okna izvoditi u svemu prema planovima višeg reda, važećim propisima u Crnoj Gori i preporukama bivše ZJ PTT iz ove oblasti.

Na taj način biće stvoreni optimalni uslovi, kako sa tehničkog, tako i sa ekonomskog stanovišta, koji podrazumijevaju maksimalno iskorišćavanje planiranih kapaciteta elektronske komunikacione infrastrukture unutar zone, gdje god se za tim ukaže potreba.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni Detaljnog urbanističkog plana jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje nadležni elektronski komunikacioni operater ili organ lokalne uprave, od planiranih okana, projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Priključnu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Smjernice i UTU

Kućnu instalaciju u poslovnim objektima, treba izvoditi u RACK ormarima, u zasebnim tehničkim prostorijama.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati elektronskim komunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije.

U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Predmjer i predračun materijala i radova

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	PVC cijev Ø 110/3,2 mm dužine 6 m	kom	8400.00	12.50	105,000.00
2.	Gumene brtve za nastavljjanje PVC cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	8400.00	0.20	1,680.00
3.	PVC uvodnica Ø 110/3,2 mm duž. 0,5m	kom	2472.00	2.50	6,180.00
4.	PVC držač odstojni 110/2	kom	8400.00	0.80	6,720.00
5.	Čep za zatvaranje cijevi Ø 110/3,2 mm	kom	824.00	1.50	1,236.00
6.	PTT traka za upozorenje	m	12600.00	0.10	1,260.00
7.	Laki tk poklopac sa ramom (min. nosivosti 50 kN)	kom	206.00	175.00	36,050.00
Ukupno:					158,126.00
Br	B/ KANALIZACIJA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	Trasiranje - određivanje trase rova nove kanalizacije i lociranje novih kablovskih okana prije iskopa	m	12600.00	1.50	18,900.00
2.	Izrada el. kom. kanalizacije od PVC cijevi sa opisom radova: -ručni iskop rova sa razupiranjem; -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm, -polaganje PVC cijevi, -nasipanje pijeska između cijevi; -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -zatrpanje rova u slojevima sa nabijanjem, -postavljanje pozor trake; -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala:				
	za 2x2xPVCØ110mm(68x101cm)	m	12600.00	12.50	157,500.00
Ukupno:					176,400.00
Br	C/ KABLOVSKA OKNA	Jedinica	Količina	Jed. cijena	Ukupna cijena E
1.	Izrada AB okna unutrašnjih dimenzija 1,60x1,40x1,90m: ručni iskop rupe za okno,odvoz šuta na deponiju,izrada okna(d=15cm(zidova,donje i gornje ploče)) sa ugradnjom lakog tk poklopca sa ramom i podešavajućih konzola prema prilogu (rad+materijal bez lakog tk poklopca sa ramom)	kom	206.00	680.00	140,080.00
Ukupno:					140,080.00
Sveukupna cijena:					474,606.00

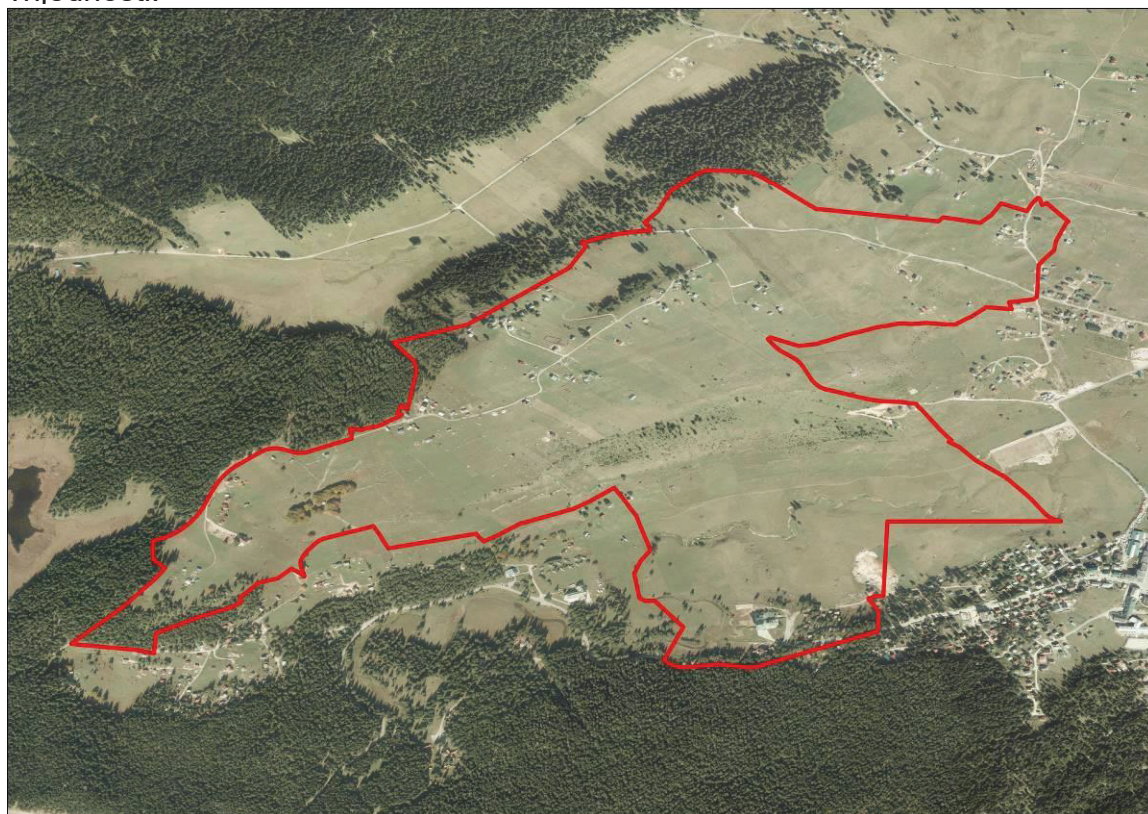
3.5. Pejzažna arhitektura

Opis lokacije

Predmetni prostor zahvata gradsko područje Žabljaka i dio njegovog najužeg okruženja i on je multifunkcionalnog karaktera u čijem okviru se izdvajaju zone: turizma i ugostiteljstva (hoteli, odmarališta i hosteli), individualnog stanovanja, individualnog stanovanja koje prate djelatnosti poslovanja različitog karaktera (*turizam, trgovina, ugostiteljstvo, administracija razne vrste usluga i sl.*), pretežno livadskih zelenih zaštitnih pojaseva i fragmenata šuma u kontaktnim zonama zahvata i dr.

Predmetnom području pristupa se preko lokalnih puteva Poljana-Pitomine i Žabljak-Razvršje i nalazi se 2,5 km od gradskog centra, na nadmorskoj visini od 1489-1523 m.

Ovakav teren pruža prirodne povoljnosti za izgradnju objekata, ali postavlja i velike zahtjeve koji se odnose na uklapanje objekata i očuvanje izuzetnih prirodnih vrijednosti.



Površina zahvata

Detaljnim urbanističkim planom "Pitomine" Žabljak obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od cca 119 ha.

Kontaktne zone

Grad Žabljak nalazi se na sjeverozapadnoj strani jezerske površi, u srcu Durmitorskog područja, na 1450 metara nadmorske visine i predstavlja najviše urbano naselje na Balkanu. Smješteno je u podnožju Durmitora i okruženo sa 23

planinska vrha od preko 2200 metara, sa 18 planinskih jezera i kanjonom rijeke Tare, najdubljim u Evropi.

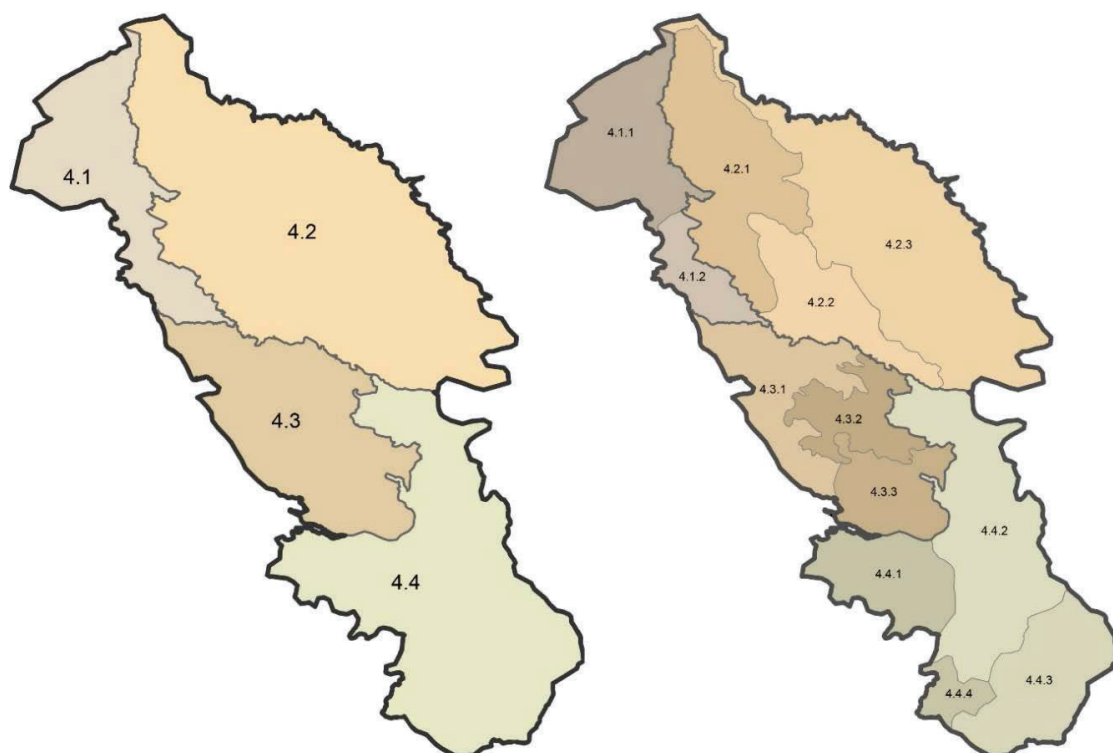
Do ove oblasti stiže se putem preko Šavnika ili putem Kolašin-Mojkovac. Pristup Žabljaku umnogome je unaprijeđen izgradnjom novog magistralnog puta Risan-Nikšić-Šavnik-Žabljak. Zahvaljajući ovom putu vrijeme koje je potrebno da bi se stiglo od Podgorice do Žabljaka umanjeno je sa tri sata na manje od dva sata, dok bi dolazak sa primorja zahtijevao oko dva sata.

Kako predmetni prostor zauzima dio gradske zone na njega su upućeni kako prostori u neposrednom kontaktu tako i zone šireg zahvata odnosno cijelog gradskog područja. Veza centra i okruženja se uspostavlja saobraćajnim tokovima koji presijecaju prostor predmeta razrade. Neposredno predmetni prostor kontaktira sa kontaktnim planovima: Detaljni Urbanistički Plan "Žabljak", LSL "Kovačka dolina I", DUP "Kovačka dolina II", UP "Pitomine", UP "Petrova strana", Detaljna Razrada "Ivan do".

Postojeće stanje

Prema Studiji „Mapirnje i tipologije predjela Crne Gore“ (Ministarstvo održivog razvoja i turizma, 2015.), Žabljak se nalazi u okviru regiona 4. kanjona i visoravni centralnog regiona, odnosno u okviru tipa predjela: 4.2 Predjeli Durmitora i Sinjajevine, područje karaktera predjela: 4.2.3 Visokoplaninski predjeli Sinjajevine sa kanjonom Tare. U okviru regiona kao dominantno antropogeni tip izdvajaju se urbana naselja Žabljak, Plužine i Šavnik.

U okviru ovih tipova karaktera predjela kao predioni elementi uočavaju se šume, livade i pašnjaci, ogoljeni krševiti tereni, poljoprivredna polja i brojna ruralna naselja.



Slika: 4.2 Predjeli Durmitora i Sinjajevine; 4.2.3 Visokoplaninski predjeli Sinjajevine sa kanjonom Tare



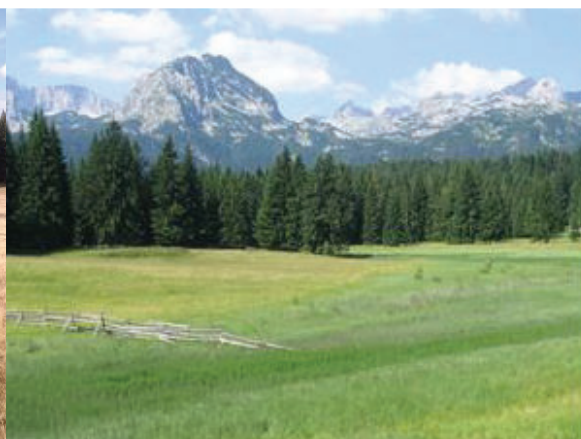
Zeleni zaštitnin pojas – livade



Hotel Jezera



*Zeleni zaštitnin pojas – livade sa
crnogoričnom šumom u zaledju*



*Zeleni zaštitnin pojas – livade sa
crnogoričnom šumom i planinskim
vrhovima u zaledju*



Vodne akumulacije - prelaz od jezera ka lokvama i barama

PRIRODNI USLOVI

Topografija prostora

Durmitor predstavlja najmarkantniji dio Dinarida u kome, osim brojnih i atraktivnih planinskih vrhova i grebena, grandioznih kanjonskih dolina Tare i Pive i njihovih pritoka, prepoznavamo i markantne planinske površi kao što su Jezerska i Pivska (od 1400 do 1600 mnv). Na tim površima su formirane raznovrsne vrtače, uvale, doline, polja i druge specifične forme karsta/holokarsta.

Kraški reljef visokih planina je pod direktnim uticajem visokoplaninske, alpske klime. Njihova izgradnja vrši se pod uticajem niskih temperatura i snijega koji umnogome uslovljava nastanak i razvoj specifičnih mikrokraških oblika. Zato se kraški reljef visokih planina morfološki razlikuje od krasa planinskog oboda i nižih prostora.

Visinska razlika između najnižih i najviših djelova Durmitora je preko 2000m, pa ovaj teren karakteriše raščlanjenost, mozaičnost i istaknutost reljefa. Poseban pečat ovom prostoru daje veliki broj raznovrsnih i veoma dubokih speleoloških objekata – pećina i jama među kojima je najpoznatija Jama na Vjetrenim brdima koja je duboka 897m i predstavlja najdublju jamu na Balkanskom poluostrvu.

Posebnu specifičnost predstavljaju još u velikoj mjeri sačuvana glečerska jezera popularno nazvana „Gorske oči“ kao i manji broj vodnih akumulacija koje čine prelaz od jezera ka lokvama i barama ili čak čine prave bare.

Površine na nižim nadmorskim visinama zauzimaju morenski nanosi predstavljeni šljunkovito-pjeskovitim i glinovitim masama. Kao vododrživi, ovi slojevi omogućuju i formiranje površinskih tokova koji zbog malog nagiba terena na svom putu do ponora meandriraju i stvaraju močvarne terene.

Klimatske karakteristike

Najveći dio durmitorskog područja ima prosječnu godišnju temperaturu od 2° do 8° C. Godišnje je 120 dana pod snijegom, većim od 15 centimetara, a skijaški tereni, koji su na većoj nadmorskoj visini, imaju sniježni pokrivač pogodan za skijanje 150 dana u godini.

Klima ima odlike, od župske u kanjonima rijeka, preko subplaninske na visinama do 1200 metara, do tipične alpske. Zime su duge i hladne, ljeta relativno kratka i svježija, a zanimljivo je da su jeseni toplije od proljeća.

Klima se ne karakteriše samo prosječnim stanjem atmosfere nad određenim mjestom za dati vremenski period, već se uzimaju u obzir i prosječna i ekstremna odstupanja. Prosječna godišnja temperatura vazduha po podacima iz perioda 1961.-1990. god. na Žablaku iznosi 4,6°C (1450mnv). Prosječna vrijednost za januar iznosi -4,5°C, a srednja julska temperatura na Žablaku iznosi 13,9°C.

Prosječna godišnja suma padavina na teritoriji Crne Gore varira u širokom opsegu od 802mm u Pljevljima do 4623mm u Crkvicama.

Razuđeni reljef i nadmorska visina bitno utiču na klimu durmitorskog kraja. Do 1200 metara nadmorske visine preovlađuje subplaninska, a iznad alpska klima. Za zimski turizam značajne su klimatske inverzije – spuštanje hladnog vazduha u niže predjele i rječne doline, dok se sunčano vrijeme i topao vazduh zadržava u višim, planinskim. Na Durmitoru tokom čitavog ljeta ima sniježnih nameta a Debeli namet u Velikoj Kalici dugačak je 200 do 300 metara i pogodan za skijanje i kada je na Crnogorskom primorju, udaljenom nekoliko sati vožnje, temperatura i do 40 stepeni.

Vegetacija

Na osnovu trenutnog stanja na terenu kao i uvidom u literaturu i plansku dokumentaciju višeg reda ova mikrolokacija pripada vegetativnom pojasu u kojem se pretežno javlja šuma **jale i smrče** (*Piceo - Abietetum*). Na mnogim površinama ove su sume iskrčene radi stvaranja livada i pašnjaka. Žbunje klekovine (*Juniperus communis-intermedia*), takođe zauzima znatne površine.

Pejzaž livada i pašnjaka predstavljaju ekosisteme različitog boniteta, stepena korišćenja i biljnih vrsta u kojima dominira travna vegetacija. Ujedno ovaj tip pejzaža je dominantan na prostoru Durmitora. Lokalizacija Pitomine se u potpunosti nalazi unutar livadskog tipa predjela. Površine pod travnom vegetacijom čine pašnjački i livadski prostori. Sve livadske zajednice redovno se koriste i kao pašnjaci. To je naravno zavisno od režima korišćenja i potreba stanovništva. Najvažniji livadski pašnjački tipovi čine zajednice ovsika i bokvice (*Bromo plantaginatum*). Ova zajednica obrasta krečnjacke terene a u zavisnosti je od debljine zemljišta pa se često koristi kao pašnjak na kamenjarima ili livada za košenje na dubljim zemljištima. Nalazi se u pojasu bukovih, bukovo-jelovih i smrčevih šuma nižih regiona. Livadsko-pašnjačke zajednice *Festuco-Agrostidetum* zajednica vlasulje i crnogrive zahvata dublja zemljišta na zaravnjenim i blago nagnutim staništima.

Cijelo područje karakteriše velika složenost i raznovrsnost reljefa, sa izraženim visinskim razlikama između pojedinih reljefnih oblika na relativno maloj udaljenosti.

Raznolikost vegetacije u horizontalnom i vertikalnom pravcu, bogatstvo biljnih vrsta i brojne florističke specifičnosti takođe su utkane u morfologiju pejzaža.

Geološku građu prati vegetacijska razuđenost i diverzitet, kao i nesvakidašnje pejzažne vrijednosti.

Ovo područje karakteriše veoma dinamičan i složen pejzaž visoke estetske vrijednosti. Pejzaž durmitorskog područja, odnosno slika predjela, odraz je složenosti, raznovrsnosti i kvaliteta dominantnih prirodnih elemenata.

Vrste koje su zaštićene Zakonom o zaštiti prirode:

Edrianthus glisicii Cerw. & Soaka (Fam. Campanulaceae), *Daphne blagayana* (Fam. Thumeleaceae), *Daphne malayana* (Fam. Thumeleaceae), *Leontopodium alpinum* (Fam. Asteraceae), *Taxus baccata* (Fam. Taxaceae), *Adenophora loliifolia* (L.) ex A. DC. (Fam. Campanulaceae), *Gentiana lutea* L. subsp. *Symphandra* (Murb.) Hayek (Fam. Gentianaceae), *Trollius europaeus* L. (Fam. Ranunculaceae), *Pinguicula balcanica* Casper (Fam. Lentibulariaceae), *Aster alpinus* (Fam. Asteraceae), *Erica carnea* (Fam. Ericaceae), *Eryngium alpinum* (Fam. Umbelliferae), *Orchis cordigera* (Fam. Orchidaceae)

Hidrologija

Hidrografsku mrežu ovog područja grade stalni rječni tokovi među kojima su najznačajniji tokovi Tare i Pive. Posebnu specifičnost predstavljaju još u velikoj mjeri sačuvana glečerska jezera popularno nazvana „Gorske oči“ kao i manji broj vodnih akumulacija sa sezonskim zadržavanjem vode, koje čine prelaz od jezera ka lokvama i barama ili čak čine prave bare. Najznačajnije je Crno jezero (Veliko i Malo), gdje srećemo veoma rijetku pojavu bifurkacije kada podzemni tokovi voda iz Crnog jezera otiču u slivove dviju rijeka - rijeke Tare i rijeke Pive. Od ostalih jezera zanimljiva su: Škrčko (Veliko i Malo), Zminje, Pošćensko, Vražje, Riblje, Valovito,

Modro, Barno, Sušičko i druga. Na postanak ovih jezera uticala je geološka građa i karstna, fluvijalna i glacijalna erozija. Osim jezera karakteristični su i jezera – lokve kao npr. Goveđa jezera, Srablje jezero, Zeleni vir, Lokva bare u Ržanom polju, lokva Dragana i dr.

Svi ovi hidrografski objekti imaju izuzetan značaj za vodosnabdijevanje naselja, turističke i sportsko-rekreativne aktivnosti, uzgoj ribe, napajanje stoke, za kvalitetne pašnjake i livade na obalama vodenih tokova, održavanje specifičnih i zaštićenih ekosistema.

Hidrogeološke osobine su uslovljene stijenskim sastavom, reljefom, klimom, a formirane su pod uticajem morfogogenetskih, tektonskih, karstnih i erozionih procesa. Stijenske mase obrađivanog prostora se generalno mogu podijeliti na: hidrogeološke izolatore/vodonepropusne stijene, hidrogeološke kolektore/propusne stijene i stijene sa naizmjeničnim hidrogeološkim funkcijama. Ovaj prostor izgrađuju u hidrogeološkom smislu vodopropusne i vodonepropusne stijene a manjim obimom i slabo propusne stijene i kvartarni sedimenti.

Pedološke karakteristike

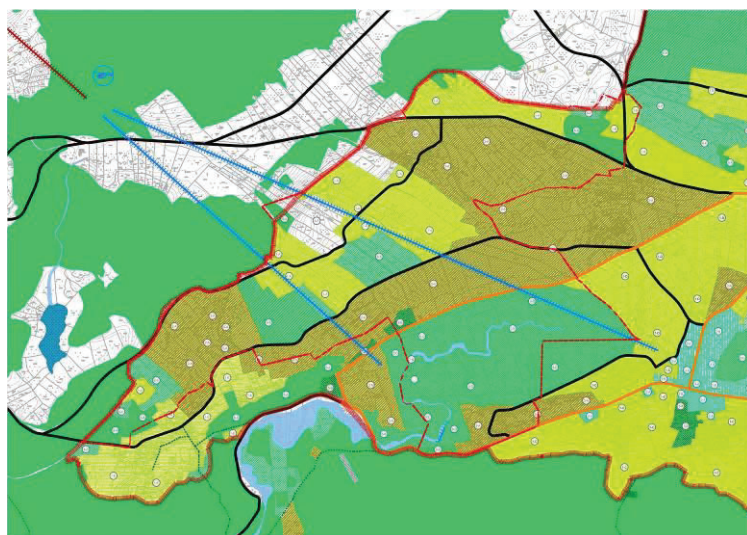
Na području Durmitora izdvojeno je 14 sistematskih jedinica koje se mogu svrstati u dvije grupe:

- crnice (buavice) na krečnjacima i krečnjačkim drobinama;
- smeđa zemljišta na silikatnim podlogama i mješavini silikata i krečnjaka.

Crnice (buavice) na ovom prostoru su formirane na krečnjačkom materijalu, i njegovim hemijskim raspadanjem i pod uticajima hladne klime, kao i oskudne travnate i šumske vegetacije. To su vrlo plitka i izrazito humusna zemljišta, koja su zbog, stjenovitosti podloge, nagiba terena, stalne erozije, prisustva skeleta u sloju zemljišta, većih količina padavina, posebnih hidroloških uslova na karstnim terenima, podložna spiranju sa izraženijih oblika reljefa u niže i blaže.

Smeđa zemljišta obrazovana su na pješčarima, škriljcima, flišu i na miješanom supstratu od krečnjaka sa proslojcima rožnaca na dodiru krečnjaka i silikatnih stijena. Ova zemljišta se prostiru na daleko manjim površinama nego buavice. Sistematske jedinice su određene na osnovu matičnog supstrata i vegetacije, jer isti imaju najviše uticaja na obrazovanje zemljišta.

IZVOD IZ PUP-A ŽABLJAK - PLAN UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA



Izvod iz PUP-a Žabljak

„S obzirom na tesnu vezu prirodnih vrijednosti i pejzaža i postoji potreba integracije mjera njihove zaštite. Stoga se ovim PUP-om objedinjeno daju planske smjernice – preporuke za uređenje i zaštitu prirodnih vrijednosti i pejzaža / predjela koje se odnose na:

- očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih i pejzažnih vrijednosti prostora, te obezbjeđenje stabilnosti ekosistema poboljšanjem njihovog sastava, strukture i kvaliteta kroz konkretna planerska rješenja u planskim i projektnim dokumentima,
- namjensko svrsishodno korišćenje prirodnih resursa, te racionalno gazdovanje prostorom u skladu sa ekološkim potencijalom, a u funkciji održivog razvoja,

- očuvanje pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti prostora kao prepoznatljivog estetskog izraza područja opštine Žabljak,
- unapređenje očuvanja i zaštita prirodnih vrijednosti / biodiverziteta – flore, faune, gljiva, zemljišta, vode, vazduha, šume, pašnjaka, livada i td,
- efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima,
- zaštita biodiverziteta i posebnih prirodnih i kulturnih vrijednosti međunarodnog, nacionalnog, regionalnog i lokalnog karaktera,
- definisanje mjera zaštite i uređenja šumskih a pogotovo prašumskih rezervata i ekosistema sa tendencijom njege i zaštite univerzalnih ekosistema najvećeg ranga,
- rekonstrukcija uništenih ili djelimično uništenih primarnih ekosistema a naročito pojasa gornje šumske granice i visokoplaninskog pojasa u cjelini,
- sanacija postojećeg stanja degradiranih djelova prostora ugroženih vodotokova, prostora koji služe kao pozajmišta / zone eksploatacije mineralnih sirovina, ili se koriste za odlaganje otpada svih vrsta i sl.,
- obezbjeđivanje podataka o stanju pojedinačnih parametara prirodnih i pejzažnih vrijednosti (indikatori), kao neophodne osnove za sprovođenje PUP-a i donošenje ostalih dugoročnih razvojnih koncepata,
- definisanje optimalnog modela upravljanja zaštićenim područjima prirode koji treba da uključi sve relevantne aktere, posebno lokalno stanovništvo koje živi u zaštićenim područjima prirode ili zavisi od resursa u tim područjima ili njihovoj okolini,
- izradu novih planova upravljanja i dugoročnih programa zaštite prirodnih objekata koji imaju karakter svjetske baštine,
- definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode,
- organizovanje kompleksnih i dugoročnih naučnih istraživanja ukupnih prirodnih vrijednosti i fenomena prostora.

Plansko opredjeljenje je da prirodne pejzaže treba očuvati, obezbijediti prirodnu raznolikost i zaštitu bioloških potencijala, a područja sa narušenim prirodnim i estetskim vrijednostima sanirati. Zaštita pejzaža / predjela obuhvata niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža, dok sanacija narušenih prirodnih i antropogenih predjela obuhvata mjere sanacije i rekultivacije narušenih djelova životne sredine. U sklopu očuvanja biološke i predione raznovrsnosti zaštita područja predstavlja osnovni mehanizam, a kao prioritetna mjera ističe se definisanje područja sa odgovarajućim režimima zaštite osnovnih prirodnih vrijednosti, a time i pejzažnih vrijednosti. Za svako od ovako definisanih područja treba predvidjeti konkretne mjere zaštite pejzaža, odnosno definisati aktivnosti koje direktno utiču na održavanje i unaprijeđivanje identiteta područja ili mogu da izazovu njegove promjene. Osnovni kriterijum za utvrđivanje mjera zaštite pejzaža je osjetljivost područja. S obzirom da su najveće vrijednosti ekosistemskog i predionog diverziteta područja žabljačke opštine sadržane u osjetljivim ekosistemima, ovakve ekosisteme ne treba dirati ili pak njihove komponente koristiti promišljeno, dozirano u smislu obima i trajanja. Ovo se prvenstveno odnosi na područja unutar

Prostorno urbanističkim planom opštine Žabljak definisano je nekoliko **principa odnosno ciljeva uređenja predjela** i date su smjernice odnosno preporuke za uređenje i zaštitu prirodnih vrijednosti:

- očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih i pejzažnih vrijednosti prostora, te obezbjeđenje stabilnosti ekosistema poboljšanjem njihovog sastava, strukture i kvaliteta kroz konkretna planerska rješenja u planskim i projektnim dokumentima;
- namjensko svrsishodno korišćenje prirodnih resursa, te racionalno gazdovanje prostorom u skladu sa ekološkim potencijalom, a u funkciji održivog razvoja;
- očuvanje pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti prostora kao prepoznatljivog estetskog izraza područja opštine Žabljak;
- unapređenje očuvanja i zaštita prirodnih vrijednosti, biodiverziteta – flore, faune, gljiva, zemljišta, vode, vazduha, šume, pašnjaka, livada i dr.
- definisanje mjera zaštite i uređenja šumskih a pogotovo prašumskih rezervata i ekosistema sa tendencijom njege i zaštite univerzalnih ekosistema;
- sanacija postojećeg stanja degradiranih dijelova prostora koji služe kao pozajmišta, zone eksploatacije mineralnih sirovina ili se koriste za odlaganje otpada;
- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti vegetacije i šumskih kultura; zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa); zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr..

Planiranje namjene i upravljanja prostorom treba da se zasniva na prethodno utvrđenom odgovarajućem ekološkom modelu, pri čemu je važno spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, a budući razvoj bazirati na principima "održivog razvoja". Posebno se naglašava obaveza primjene maksimalnih mjera zaštite životne sredine pri realizaciji ekološki „osjetljivih“ aktivnosti, kao što su eksploatacija šljunka i pijeska, objekti za proizvodnju energije, proizvođački kapaciteti, aerodrom, helidromi i prometniji putni pravci, ukoliko se nalaze u osjetljivim ekosistemima, kao što su kraški predjeli, zaštićena područja i sl., odnosno u blizini naselja.“

Planirano stanje

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa namjenom lokacije, prostornom organizacijom sadržaja i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja.

Osnovni cilj ozelenjavanja predstavlja:

- zaštita i unapređenje životne sredine
- rekultivacija devastiranih površina uz zadržavanje autentičnih odlika pejzaža
- Povezivanje sa zelenim masivima kontaktnih zona u jedinstven sistem zelenila
- Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika prostora.
- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);

Neophodno je očuvati karakter predjela kroz ocuvanje postojećeg zelenila i prirodnih vrijednosti i njihovu implementaciju u nova planska rješenja i buduće projekte.

Jedan od osnovnih potencijala razvoja ovog naselja je integrisanje zelenila u turističku ponudu Opštine Žabljak i očuvanje prirodne prepoznatljivosti pejzaža. Pri likom izrade projekata pejzažne arhitekture treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Prostor u kontaktnoj zoni Nacionalnog parka Durmitor mora da se koristi na način koji neće dovesti do ugrožavanja osnovnih vrijednosti zaštićenih u području Nacionalnog parka. Pored zakonskih ograničenja vezanih za korišćenje prirodnih resursa, novije politike vezane za razvoj promovišu pristup održivog, kontrolisanog i uravnoteženog razvoja koji nije baziran na obimnijem direktnom iskorišćavanju tih resursa.

Koncept pejzažnog uređenja treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora. Zbog kanalisanja urbanog razvoja predlaže se formiranje:

- zelenih zaštitnih pojaseva sa izletištima i sadržajima za rekreaciju u cilju zaštite oblikovano vrijednih područja kao višefunkcionalnih sanitarnih, rekreativnih i dekorativnih pojaseva u granicama građevinske zone, kao sredstvo za ograničavanje prekomjernog širenja naselja;
- zelenih površina uz saobraćajnice i povezivanje sa van naseljskim zelenim površinama crnogoričnih šuma po obodu granice plana i približavanje drugim sportsko rekreativnim, izletničkim i zelenim površinama opštine. Naime, koncept je usmjeren na povećanje pejzažno uređenih površina i povezivanje sa zelenim masivima crnogoričnih šuma kontaktnih zona u jedinstven sistem zelenila.
- parkova i skverova sa pratećim sadržajima.
- zelenilo hotela, odmarališta i hostela

Smjernice za uređenje zelenih površina

Koncept plana pejzažne arhitekture usklađen je sa namjenom lokacije, prostornom organizacijom sadržaja i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja.

Osnovni cilj pejzažne arhitekture predstavlja:

- zaštita i unapređenje životne sredine,
- rekultivacija devastiranih površina uz napomenu zaštite autentičnih oblika pejzaža,
- povezivanje sa zelenim masivima kontaktnih zona u jedinstven sistem zelenila.
- ocuvanje istaknutih obrisa, ocuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz rijeke i potoke;
- povezivanje semiurbanog područja sa gradskim zelenim/rekreativnim površinama zelenim prstenovima ili pješackim, biciklističkim ili kolskim pristupima;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između površina pod livadama i šumama sa posebnim akcentom na očuvanju karaktera predjela;
- uskladjivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenila;
- uvođenje u jedinstven sistem zelenila, odnosno umrežavanje različitih tipova zelenih površina i njihova integracija sa izgrađenim tkivom grada, što podrazumijeva maksimalnu primjenu linijskog zelenila (*drvoreda i prateceg linijskog zelenila*).

Jedne od najznačajnijih smjernica su:

- neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.
- korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;

U okviru očuvanja i unapređenja predjela, a u cilju planiranja turizam-stanovanje, po načinu intervencija u prostoru, korišćenja i uređenja determinisane su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina:

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene:

- Linearno zelenilo
- Park
- Skver

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene:

- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo za turizam (Hoteli)
- Zelenilo odmarališta i hostela
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo objekata kulture

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

- Zaštitni pojasevi
- Zelenilo infrastrukture

Namjena površina		Površine po namjenama (m ²)	Minimalni procenat ozelenjenosti	Pejzažno uređene zelene površine (m ²)
I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene				
Park	P	16935,89	70%	11855,12
Skver	S	6512,51	60%	3907,50
II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene				
Zelenilo poslovnih objekata	ZPO	45130,44	40%	18052,17
Zelenilo za turizam (Hoteli) (T1)	ZTH	219232,30	50%	109616,15
Zelenilo odmarališta i hostela (T2 i T3)	ZOD	43160,30	70%	30212,21
Zelenilo individualnih stambenih objekata	ZO	131603,82	50%	65801,91
Zelenilo površina za kulturu i individualnih kulturnih dobara	K	4024,57	60%	2414,74
III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene				
Zaštitni pojasevi	ZP	624832,48	90%	562349,23
Zelenilo infrastrukture	ZIK	478,39	20%	95,67
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA				804304,30

Predhodna tabela daje optimalne površine koje unutar parcela moraju biti pejzažno uređene. Ukupan zahvat plana iznosi **119,6ha**. Ukupna površina pejzažno uređenih zelenih površina je **804209,03 m²**. Broj korisnika (*stanovnika / turista*) je **2102**.

Obezbijeđen nivo ozelenjenosti na nivou zahvata Plana iznosi 80,65 %.

Planom predviđeni stepen ozelenjenosti je 382,63 m² / korisniku.

Neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Uzimajući u obzir vrijedni predio i njegov karakter, projektom pejzažne arhitekture uticaj na predio umanjiti ozelenjavanjem krovova gdje je to moguće, sadnjom u žardinjerama ili vertikalnim ozelenjavanjem (pergole-puzavice na terasama ili fasadama objekata).

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

Zelenilo uz saobraćajnice i linearno zelenilo (drvoredi) (ZUS)

Ova kategorija zelenila odnosi se na pejzažno uređene površine u okviru objekata saobraćaja-duž saobraćajnica, parkinga, pješačkih tokova kao i po obodu urbanističkih parcela.

Ozelenjevanje saobraćajnica, pješačkih staza sprovodi se linearnom sadnjom i utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Da nizovi drvoreda ne bi bili monotoni potrebno je planirati promjenu sadnog materijala, smjenjivanjem sadanica različitih habitusa.

Formiranjem drvoreda postiže se zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Ulično zelenilo formira se uz saobraćajnice čiji profile dozvoljavaju linearno formiranje zelenila, sa primarnim ciljem zaštite od zagađenja, ali i povezivanja zelenila svih kategorija u jedinstven sistem. Kod primarnih saobraćajnica obavezni su dvostrani drvoredi, a gdje je to moguće oni bi trebali biti drvoredi sa pratećim zelenilom (*travnjaci, nisko rastinje*). Sekundarne saobraćajnice gdje postoje za to mogućnosti sadržaće obostrane drvorede. Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (*otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju*).

Veoma je bitno naglasiti da postojeće zelenilo koje je u kategoriji visokokvalitetnog zelenila treba uklopiti i duž pješačkih tokova, unutar popločanih površina, ukoliko ne ometaju normalan prolaz.

U skladu sa navedenim izvodom iz Programskog zadatka, kao i zakonskim odredbama, neophodno je prije izrade projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale

preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila.

Smjernice za formiranje drvoreda

- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetravanje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnja linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- Zbog povoljne orijentacije terena sa južne i jugozapadne strane, a radi što većeg iskorišćenja prirodnih izvora energije (u ovom slučaju sunčeve) nadkrivanje parking mjesta moguće je izvesti korištenjem kolektora za prikupljanje sunčeve energije.
- Ukoliko se drveće sadi u okviru trotoara treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara. Razvoju korijena u dubinu doprinosi i redovno okopavanje zemlje oko stabla.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje.
- Prilikom projektovanja zelenih površina u okviru kružnih tokova, razdjelnih ostrva, kao i na krivinama saobraćajnica, voditi računa o preglednosti saobraćaja. U ovom slučaju koristiti niže vrste drveća, ukrasno žbunje i perene.
- Zbog zbijenosti zemljišta ispod popločanih površina u svijetu je česta praksa ugradnje potpore ispod ulica i staza oko stabala kako bi se prečilo sabijanje zemljišta i omogućio neometano razvijanje korenovog sistema.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjeđiti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zelenilo duž puteva predstavlja važnu kategoriju zelenila. Smisao zelenih traka duž puteva nije samo u vizuelnom odvajanju, nego i u formiranju prirodnijeg ambijenta,

koji obezbjeđuje mirnu i nesmetanu vožnju i vizuelni komfor. Čak i najuži pojas trave ili niskog žbunja predstavlja dragocjenost, a da ne pričamo o visokom zelenilu, što sve zajedno doprinosi sprečavanju monotonije putovanja, zaštiti puteva od jakih uticaja vjetrova i pretjerane insolacije. Sve ovo upućuje i na to da ova kategorija zelenila pozitivno utiče i na povećanje bezbjednosti vozača i putnika. Karakter zelenila duž puta pomaže u sticanju osnovne slike o predjelu i teritoriji kojom put prolazi. Nekada su ovo i jedine informacije koje stranac - putnik dobije tokom prolaska kroz određeno područje. Isto tako lijepo uređen i ozelenjen put obogaćen interesantnim detaljima pozitivno djeluje na smanjivanje prevelike brzine.

Održavanje zelenila duž puteva zahtjeva stalnu i upornu kontrolu. Polomljene grane i opalo lišće koje se često nalazi na kolovozu posle nepogoda, može da bude uzrok velikih nesreća. Stoga se u održavanju puta mora voditi računa i o troškovima uređivanja zelenila.

Pažljivo projektovanje i sadnja zelenila smanjuju buduće troškove, a uvećavaju ukupnu funkcionalnost. Izbor biljnog materijala treba da bude podređen posebnim uslovima, zbog čega se prvenstveno biraju autohtone biljke, ali i one otporne na različite negativne uslove sredine.

Ako one predstavljaju i reprezentativne autohtone primjerke iz okoline, značaj im je veći, jer putnicima ukazuju na dendrološko i prirodno bogatstvo kraja kroz koji inače često samo projure.

Park (P)

U zahvatu DUP-a planirane parkovske površine se nalaze u kontaktu sa hotelom Jezera.

Jedna od osnovnih ciljeva, predviđena ovim planskim dokumentom, jeste umrežavanje ovih parkova u sistem zelenila, tako da je lako dostupan svim korisnicima.

Parkovi su površine koje su dostupne svima i treba da su uređene u službi stanovnika i posjetioca i njihovih potreba za odmorom, pasivnom rekreacijom, a takođe mogu biti i mjesta održavanja nekih manifestacija ili sličnih sadržaja u dnevnim i večernjim satima, naročito ljeti u toku sezone.

U skladu sa ostalim planiranim namjenama i raspoloživim prostorom ove površine je potrebno urediti na način da postanu estetski, humani i oblikovni prateći elementi stanovanja, poslovanja, turističke ponude, kao i drugih namjena u okviru kojih se nalaze. Generalno pravilo uređenja parkova je da se unutar njih formiraju dvije cjeline, mirni/pejzažni dio parka i sportsko rekreativni dio sa prostorom za igru djece. Autentičnost parka postiže se malim arhitektonskim rješenjima (*fontane, klupe, osvjetljenje, informaciono-reklamne table, korpe za otpatke*), uz svu neophodnu opremu za potrebe rekreacije kao i igru djece.

Vegetacijsku osnovu u prvom redu čine mediteranske i egzotične vrste biljaka, posebno kvalitetno visoko drveće koje obezbjeđuje veći stepen sanitarno-higijenskog

učinka zelenila, kao i poboljšanje mikroklima šireg područja. Najmanje 70% površine namijenjene parku treba da bude pod zelenilom.



Primjeri uređenja parkovskih površina

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

Projektovanje novih parkovskih površina
▪ Step en ozelenjenosti je minimum 70% u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele. ▪ Parkovske površine treba da budu na neki način izolovane od okolnih saobraćajnica, buke i zagađenja, pa je u skladu sa njegovom površinom najbolje postaviti pojas zelenila samim obodom parka. To se postiže sadnjom žbunja i visokog drveća tako da se spratnošću vegetacije dobije što bolji takozvani «biološki zid» od negativnih uticaja okoline. ▪ Sadržaj gradskog parka zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradu a može biti različit i prema tome da obuhvata : dječje igralište, otvorene površine-travnjaci, različite vodene površine, restorani, bine ili pozornice, itd. ▪ Staze gradskog parka mogu se planirati od čvrstog materijala, asfalta ili kamena ili od mekog materijala – šljunka različitih veličina separacija. ▪ Izbor sadnog materijala prije svega zavisi od uslova staništa i stepena zagađenosti. samim tim treba saditi vrste koje su dokazale visoku otpornost a istovremeno su dekorativne. Osjetljivije vrste treba smjestiti u unutrašnjost parka. ▪ predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina. ▪ Planirana parkovska površina se nadovezuje na površinu uređenje obala i čini jedinstven sistem. Površinu pored obale i park potrebno je sistemom pešačkih i biciklističkih staza uvezati sa ostalim površinama zahvata kao što su sportsko-rekreativne površine. Površine zaštitnih zelenih pojasa mogu da posluže prilikom uvezivanja ovih površina u jedinstven sistem pešačkih i biciklističkih staza. Prostor za igru djece mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima: ▪ Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena ▪ Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede ▪ Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru. ▪ neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u buduću

projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove. Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intenzivno održava.

Skver (S)

Skverovi daju poseban pečat urbanom pejzažu grada i imaju poseban značaj u oblikovanju grada. Skverovi su manje uređene i ozelenjene javne površine namijenjene kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju gradskih prostora. Skverovi nadoknađuju manjak velikih parkova i gradskih prostora namjenjenih za okupljanje i odmor stanovnika, posebno u većim gradskim centrima. Oni obezbjeđuju otvoren javni prostor za okolne poslovne, stambene i komercijalne objekte, podstičući okupljanje ljudi koji žive i rade u blizini i time stvaranje lokalnih zajednica.

Balans teritorije svakog skvera zavisi od njegove osnovne namjene, položaja, veličine i specifičnosti kompleksa. Treba naći pravilan odnos osnovnih elemenata, koji čine površinu skvera (*platoi, staze i različite kategorije zasada*). Površina pod stazama i platoima iznosi 35-40% teritorije skvera. Površina pod zelenilom je 60-65%.

U intenzivnim gradskim centrima skverovi pružaju potreban osjećaj vizuelnog i fizičkog predaha od čvrstih i gusto iskorišćenih gradskih površina. Njihova mala veličina uglavnom ograničava njihovu upotrebu na pasivnu rekreaciju, a u njihov sastav mogu ući mesta za sjedenje, prostori za igru djece, fontane sa pijaćom vodom ili mali izdignuti scenski prostori.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- U pejzažnom uređenju dominantno je učešće cvjetnica u gustom sklopu, uz njegovane travnjake kao podlogom, a mogu se koristiti razne vrste žbunja i eventualno nižeg drveća u onoj mjeri u kojoj je ne ometaju normalno odvijanje saobraćaja. Isti princip se koristi i prilikom ozelenjavanja ostrva na kružnom toku. Treba povesti računa da kompozicija zelenila, ni u jednom momentu, ne zaklanja vizure na saobraćajnici i ometa vozače u smislu nepreglednosti na ostale učesnike u saobraćaju.
- Za ovu kategoriju zelenila najbitnije je izabrati vrste koje se najbolje odupiru uticajima gradske sredine. Ove površine mogu pozitivno da utiču na arhitektonsko i estetsko ujednačavanje prostora.
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,

- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine,
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusa u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusa u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusnaste vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,

- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu - predvidjeti osvetljenje zelene površine.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zelenilo za turizam (ZTH)

Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Osnovni cilj je povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika. Na ovom prostoru neophodno je smjestiti više različitih sadržaja kao što su otkriveni i natkriveni prostori za druženje, uređene zelene površine i sl.

Planiranje pejzažnog uređenja treba da podražava arhitekturu objekta sa svim njenim karakteristikama i korišćenjem odgovarajućih materijala. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uredenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema, urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvetljenje).

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom
- postojeći biljni fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama,
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

- voditi računa o vizurama,
- planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.
- Pravilno izvođenje površinske drenaže na svim terenima izloženim eroziji i ne prekidanje šumskih sklopova na strmim padinama zbog moguće erozije.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan
- za novoplanirane turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima,
- Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- Vertikalno zelenilo – služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa turističko-ugostiteljskih objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvacim dijelom penjačice i puzavice.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zelenilo odmarališta i hostela (ZOD)

Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje vitalnosti i dekorativnosti, sa predloženim mjerama njege i sačuvati i uklopiti u budući projekat zdravo i funkcionalno zelenilo.
- koristiti cvjetno dekorativne vrste aromatičnog mirisa sa periodom cvjetanja od juna – septembra, kada je ljetnji kamp najposjećeniji.
- za zimski period preporučuje se korišćenje visočijeg četinarskog žbunja kao i listopadnog sa dekorativnom korom grančica, koje sa sniježnim pokrivačem čini pejzaž atraktivnijim.
- upotrebom živice artikulirati smjerove kretanja saobraćaja na potezu interne saobraćajnice i njenih sporednih priključaka.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- S obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu njegu;

- Procentualni nivo ozelenjenosti za ovu kategoriju je 70%;
- Sadnice treba da budu minimalne visine od 2-2.5 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-12 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan;
- Površine oko ulaza u objekte mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom;
- Ulaze u objekte riješiti partenom sadnjom korišćenjem atraktivnih biljnih vrsta. Preporučuje se upotreba sezonkog cvijeća;
- Voditi računa o vizurama;
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju staza, platoa, kaskada i terasa na strmim djelovima terena, urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje);
- Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora
- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja
- Neophodno je izvršiti valorizaciju postojećeg zelenila i predvidjeti odgovarajuće mjere njege kao što su proreda, sanitarna sječa i orezivanje;
- Predvidjeti dopunu bilnog fonda adekvatnim vrstama;
- Planirati stazu od prirodnog materijala sa pratećim mobilijarom koja bi upotpunila sadržaj ovog kompleksa;
- Planirati izgradnju dječjeg igrališta.
- Prostor za igru djece mora da pruža uslove za bezbjedan boravak u njemu, da zadovoljava zdravstveno higijenske uslove (da je osunčan i ocjedit) i da ima:
- Raznovrsne zastore za prostore različitih namjena;
- Opremu koja obezbjeđuje bogatstvo i kreativnost igre, sa minimalnom mogućnošću povrede;
- Dovoljno zelenila, drveće sa velikim krošnjama radi potrebnog zasjenčenja, sa ostavljanjem sunčanih prostora za igru. Veliku važnost na ovakvim površinama ima dobro odabrani sadni materijal. Biraju se vrste koje mogu da podnesu penjanje, lomljenje i savijanje, a izbjegavaju se sve biljke sa izraštajima koji mogu da povrijede (trnovi, oštre grane, plodovi) i one vrste koje imaju otrovne djelove. Usled velikog opterećenja i izloženosti zelenila oštećivanju, ove zelene površine zahtijevaju intenzivno održavanje. Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvjetljenje, mobilijar), uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjeđiti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvjetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

U zonama sa kućama za porodično stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drveće.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.

Tamo gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. ▪ U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje ▪ Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazen i sl. ▪ Ekonomski dio vrta (<i>povrtnjak i voćnjak</i>) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. ▪ Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna. ▪ Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta poželjno je da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl. |
|---|

- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Forsirati ograđivanje parcela živicama i šumarcima kako bi se održala slika predjela i sačuvao autentični pejzaž ovog prostora.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zelenilo površina za kulturu i individualnih kulturnih dobara (K)

Zelenilo u neposrednoj okolini objekta kulture ima prvenstveni cilj da uljepša ulaz i istakne arhitekturu samog objekta. Za to se koriste veoma dekorativne vrste drveća, žbunja i cvijeća, koje se razmještaju u prostoru tako da se međusobno ne zaklanjaju. Uredno održavan travnjak je neizostavan elemenat ovakvih površina.

Prilikom izbora vrsta teži se njihovoj otpornosti, ali možda više onom drugom cilju dekorativnosti. Stoga se koriste stabla sa neobičnim osobinama lišća i neuobičajenom bojom (*različite forme i varijeteti*). Dopušteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u posebnim, izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnih kandelabara i sl.

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Step en ozelenjenosti je minimum 40 % u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele,
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i

informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusne vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila drvoreda
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- moguće predvidjeti fontane ili skulpture, česme i slično
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.
- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

Zeleni zaštitni pojasevi (ZP)

Zaštitni pojasevi mogu biti isključivo sanitarno-higijenskog karaktera ili zeleni zaštitni pojasevi. Sanitarno-higijenski pojasevi sprečavaju negativan uticaj buke, aerozagađenja, dominantnih vjetrova i štite prostor od dalje neformalne gradnje. Postavljaju se oko industrijskih/proizvodnih kompleksa, saobraćajnica, vodoizvorišta, pored vodotoka, ispod dalekovoda itd. Poboljšavaju sanitarno-ekološku sliku grada kroz spečavanje erozije i popravljavanje mikroklimе.

Ovi pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni, rekreativni i dekorativni pojasevi u granicama građevinskih zona, i služe dodatno kao sredstvo za ograničavanje nelegalne gradnje i prekomjerno širenje naselja u horizontalnom smislu. U ovim zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje park šuma, izletišta i rekreativnih površina. Ovoj kategoriji pripadaju zone prirodnog i poluprirodnog predjela i predstavljaju značajan pejzažni i ekološki elemenat koji se ne bi smio uništavati. Ove površine imaju važnu ulogu za zaštitu zemljišta od erozije, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost.

Kako su na predmetnom prostoru ovi pojasevi planirani **na pretežno livadskom zemljištu** moguće je sadnju stabala ograničiti samo na pojedine segmente, a sačuvati livadski tip predjela u postojećem obliku obzirom da se radi o prepoznatljivom predionom elementu ovog područja.

Pri ovome treba imati u vidu ciljeve prostornog i pejzažnog uređenja. Gotovo je pravilo da na jednoj istoj zelenoj površini treba da se ispuni više funkcija (*npr. zaštita od erozije, vjetra, pejzažni aspekt i sl.*).

Kako se u zahvatu DUP-a zeleni zaštitni pojas nalazi pored potoka, potrebno je zaštititi priobalnu vegetaciju i zadžati je u izvornom izgledu i u cilju zaštite ambijentalno i oblikovano vrijednih pejzaža.

Smjernice za uređene zaštitnih pojaseva:

- Izradi projekta uređenja ovih zaštitnih šuma mora da predhodi izrada studije bioekološke osnove.
- U već postojećim pojasevima preporučuje se sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje i td),
- Dopuna zelenog fonda autohtonom florom i introdukcija drugih flornih elemenata
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.
- voditi računa o protivpožarnoj zaštiti (osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja, formiranje šumskih prosjeka-protivpožarnih pruga upravno na pravac duvanja dominantnih vjetrova)
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije.
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti.
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera.
- izbjegavati nastajanje monokultura
- preventivne mjere - uklanjanje suvih stabala i raznovrsnih drvenih otpadaka.
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- kroz ove površine, osim predhodno navedenih smjernica, poželjno je planirati neke nove sadržaje za pasivni odmor i rekreaciju koji bi bili komplementarni namjeni cjelokupnog prostora, kao npr. šetne staze, izletista, vidikovci i dr. ,
- podržati postojeće pješačke staze i formiranje nove,
- zastori za staze i platoe moraju biti od prirodnih materijala (prirodno lomljeni kamen, zemlja, šljunak, drvo i td.),
- staze moraju da prate konfiguraciju terena,
- staze trasirati na način da najinteresantnije tačke u predjelu budu dostupne posetiocima ali i da budu najkraći put između planskih zona,
- na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, obavještenja o flori i fauni, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke) i vrtno-arhitektonsku opremu (nastrešnice i pergole),
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama planirati vidikovce, u zoni interesantnih reljefnih ili geomorfoloških karakteristika planirati platoe za odmor,
- obezbjediti rasvjetu duž šetne staze, vidikovaca,
- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara.

- **neophodno** je izraditi **pejzažnu taksaciju** u okviru parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru.

Zelenilo infrastrukture (ZIK)

Na površinama na kojima se nalaze ovakvi objekti posebnu pažnju kada je u pitanju ozelenjavanje treba posvetiti maskiranju ovih objekata, po potrebi se može postavljati zelenilo u žardinjerama ili koristiti vertikalno ozelenjavanje. Predvidjeti pored zaštitne i estetsko dekorativnu funkciju, a na malim površinama na kojima je moguća sadnja velikih soliternih stabala lišćara i četinarara, ukrasno grmlje, perene i travnjaci sa sezonskim cvijećem. Minimalan procenat zekenila na urbanističkoj parceli iznosi 20%.

Ukoliko se mogu obezbijediti tehnički uslovi, poželjno je planirati i neku vrstu krovnog i vertikalnog ozelenjavanja.

Opšti predlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Picea abies*, *Abies alba*, *Pinus mugo*, *Juniperus communis*, *Pinus nigra*, *Pinus silvestris*, *Pinus heldreichi*, *Pseudotsuga mensiesii*, *Picea omorica*, *Cedrus deodara*, *Taxus baccata*., i td.



Listopadno drveće: *Acer heldreichii*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia sp.*, *Betula sp.*, *Fagus moesiaca*, *Prunus mahaleb*, *Cornus mas*, *Cornus alba*,..

Žbunaste vrste: *Cotoneaster tomentosa*, *Cotynus coggygia*, *Juniperus sp.*, *Aronia melonocarpa*, *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Sorbus aucuparia*, *Sambucus racemosa*, *Ribes petraeum* i druge.



Perene i druge zeljaste biljke: *Dianthus sanguineus*, *D. bertisoicus*, *D. integer* i dr., *Trollius europeus*, *Narcissus radiiflorus*, *Trifolium pannonium* i *T. noricum*, *Polygala mayor*, *Linum capitatum*, *Allium sibiricum*, *Sanguisorba officinalis*, *Frittilaria montana*, *Pinguicula vulgaris*, *Anemone baldansis*, *Dryas octopetala*, *Euphorbia capiulata*, *Viola zoysii*, *Soldanella aspina*, *Primula longiflora*, *Linaria alpina*, *Achillea clavenae*, *Iris bosniaca*, *Daphne blagayana* Freyer i druge.

Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi ovaj dio grada dobio elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna u kombinaciji materijala metal-drvo.



Predlog dizajna urbanog mobilijara

3.6. Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija

Uvod

Ova analiza ekonomsko-tržišnu procjenu za planski koncept detaljnog urbanističkog plana (DUP) "Pitomine", konkretni ciljevi su sljedeći:

- Procijeniti ekonomski uticaj planiranog koncepta;
- Utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socioekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju.

DUP "Pitomine" se odnosi na prostor 120ha, pa samim tim i ova projekcija se ograničava na proučavanje datog prostora u okviru opštine Žabljak. Pravci korišćenja lokacije i predložena planska rješenja odgovaraju principima i ciljevima izloženim u PUP-u opštine Žabljak. Procjena se zasniva na osnovu raspoložive dokumentacije i javno dostupnih informacija.

Demografsko-ekonomski kontekst

Na ovom prostoru živi 407 stanovnika, odnosno 3,4 st/ha. Za očekivati je pozitivan uticaj realizacije planskog koncepta na značajno povećanje broja stanovnika i broja turista. Izgradnja novih planiranih sadržaja stvara potrebu za kvalitetno rješavanje i ulaganje sledeće infrastrukture:

- saobraćajnu infrastrukturu,
- hidrotehničku infrastrukturu,
- elektroenergetsku infrastrukturu,
- telekomunikacionu infrastrukturu i
- pejzažno uređenje.

Ekonomske implikacije planskog rješenja

U zahvatu predmetnog DUP-a planirano je stanovanje male gustine bruto građevinske površine 27.674 m² i turizam i poslovanje bruto građevinske površine 154.432 m². Održivost planskih rješenja, pored ostalog, zavisiće i od odnosa lokalne samouprave i postojanja solidnog finansiranja za svu suštinsku infrastrukturu u cilju podrške izgradnji. Među glavne troškove za infrastrukturu spada povećano snabdijevanje vodom, odvod otpadnih voda i uklanjanje čvrstog otpada, saobraćaj, električna energija i telekomunikacije i pejzažno uređenje. Ova infrastruktura će se morati unaprijediti da bi odgovorila na nove zahtjeve. Uz to, treba razviti sekundarne usluge i infrastrukturu.

Planska rješenja omogućavaju značajne zajedničke koristi, a ističemo sljedeće kao najvažnije:

- Očuvanje i unaprjeđenje kulturnih i prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim elementima sredine;
- Poboljšanje kvaliteta sredine i opremljenosti u okviru već izgrađenih zona;

- Plansko usmjeravanje unaprijeđenja i razvoja prostora;
- Rekonstrukciju i revitalizaciju stambenih grupacija;
- Poštovanje tradicionalnog načina izgradnje i sklopa naselja koliko god je to moguće uz primjenu savremenih uslova i metoda građenja;
- Prilagođavanje nove izgradnje naslijeđenim principima i modelima
- Organizovanje saobraćajne mreže koja će obezbijediti funkcionisanje tkiva uz maksimalnu zaštitu životne sredine, a u skladu sa namjenom prostora i organizacijom funkcija u njemu;
- Rješavanje problema nedovoljne infrastrukturne opremljenosti;
- Stimulisanje ekonomskog rasta opštine Žabljak;
- Razvoj nove ponude usluga;
- Porast zapošljavanja itd.
- Plan omogućava racionalnije uređenje prostora i unapređenje njegove funkcionalnosti.

Investicije

Planski koncept zahtijeva ulaganje u infrastrukturu i stambenu izgradnju, poslovanje i turizam. Projektovane investicije u infrastrukturu su 12.774.234 eura, sa ulaganjima u saobraćajnu, hidrotehničku infrastrukturu, elektrotehničku i telekomunikacionu infrastrukturu, kao i u pejzažno uređenje, sa sledećim vrijednostima ulaganja:

R. br.	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja
1	2	3
1	Saobraćajna infrastruktura	5.306.803,00
2	Hidrotehnička infrastruktura	5.641.325,00
3	Elektroenergetska infrastruktura	1.051.500,00
4	TK infrastruktura	474.606,00
5	Pejzažno uređenje	300.000,00
	Ukupno	12.774.234,00

Dominiraju ulaganja u objekte za turizam, a bruto građevinska površina objekata je 184.916 m², od toga bruto građevinska površina postojećih objekata je 15.465 m².

Procijenjena investiciona vrijednost nove gradnje pri realizaciji ukupnih sadržaja, prema planiranom konceptu je (bez vrijednosti zemljišta):

- | | |
|-------------------|---------------|
| 1. Novi objekti | 130.189.756 € |
| 2. Infrastruktura | 12.774.234 € |
| 3. Ukupno | 142.963.990 € |

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Ocjenjujemo moguća odstupanja do +/- 25% u konačnom izvođenju, što je za studije ovog ranga prihvatljivo. Dokumentaciona osnova za ulaganje u infrastrukturu je pouzdanija, pa je njena procjena preciznija.

Scenario je urađen pod sljedećim pretpostavkama:

- Vrijednost zemljišta – nije kalkulirana.
- Troškovi projektno-tehničke dokumentacije - 25 €/m²,
- Troškovi revizije – paušalno,
- Troškovi nadzora – 2% od investicione vrijednosti izgradnje,
- Troškovi izgradnje prosječno – 550 €/m²,
- Komunalni doprinos – 62 €/m²,
- Ulaganja u opremu nijesu procjenjivana.

Imajući prethodno u vidu, tabela investicionih ulaganja u nove sadržaje dobija sledeći oblik:

Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% kolona 3/uk. Ulaganja
2	3	4
Komunalni doprinos	2.372.864,00	1,82
Projektno-tehnička dokumentacija	4.236.275,00	3,25
Nadzor	2.423.149,30	1,86
Izgradnja	121.157.465,00	93,06
UKUPNO	130.189.756,30	

Ekonomski efekti planskog koncepta

Realizacijom planiranih sadržaja očekuju se pozitivni efekti kako urbani tako i ekonomski, bolja organizacija prostora i efikasnije obavljanje svih funkcija. U fazi izgradnje očekuju se prihodi od komunalnog doprinosa u iznosu oko 2,5 milion eura. Pored prethodnog, direktni efekti se očekuju i na poboljšanju demografske strukture, otvaranje novih radnih mjesta i povećana domaćeg bruto proizvoda. Povećava se broj stanovnika za namjane 400. Planskim konceptom se predviđa značajan razvoj turizma. Realno je očekivati nova radna mjesta sa novim zapošljavanjem preko 1.000 zaposlenih, sa punom realizacijom koncepta. Svakako to zavisi od više varijabli, stanja u ekonomiji, poslovnog ambijenta, pa je i projekcija u tom pogledu osjetljiva. Očekivani prihodi od turizma oko 8-12 milion godišnje, uzimajući pretpostavku da se dostigne pokunjenost ukupnih kapaciteta od 45 do 50%. Prihod države po tom osnovu za porez na dodatu vrijednost je 2 - 2, 5 miliona eura na godišnjem nivou.

Zaključak

Sagledavanjem ukupnog planskog rješenja zaključak je da planirani koncepta omogućuje ostvarenje pozitivnih efekata urbanih i ekonomskih, kad uporedimo koristi i troškove. Direktni efekti mogu procijeniti na jednokratni prihod od oko 2,5 miliona eura, a indirektni efekti će se multiplikovati tokom eksploatacije izgrađenih sadržaja i za očekivati je da dostignu 2,5 - 3 milion javnih prihoda godišnje od poreza na promet, poreza na plate i rasta turističke potrošnje. Posebno treba istaći da se planskim rješenjima razvija turizam, što će imati veoma povoljan direktni i indirektni uticaj na ekonomiju Opštine, podiće se životni standard stanovništva, poboljšati demografska struktura i omogućavaju niz pogodnosti koje će se ostvariti tokom eksploatacije planskih sadržaja. Planski koncept obezbeđuje racionalno širenje i unutrašnji razvoj ovoga područja..

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1. Smjernice za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova date su u poglavljima: 3.3. "Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova", 3.4. "Mreže i objekti infrastrukture" i 3.5. "Pejzažna arhitektura".

4.2. Smjernice za zaštitu životne sredine

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine.

Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće:

- zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture;
- isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu;
- za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

Koncept zaštite, očuvanja i unapređenja životne sredine, usmjeren je na uspostavljanje održivog upravljanja prirodnim vrijednostima, prevenciji, smanjenju i kontroli svih oblika zagađivanja. Težište je na zaštiti prirodnih i stvorenih vrijednosti, razrješavanju mogućih faktora narušavanja životne sredine u svim sferama djelatnosti (izgradnji objekata, vodne, saobraćajne i komunalne infrastrukture), kao i sanaciji i revitalizaciji ugroženih područja.

Mjere zaštite i unaprijeđenja životne sredine, integrisane su u rješenja Državne studije lokacije. Zaštita životne sredine bazirana je na usklađivanju potreba razvoja i potrebe očuvanja, odnosno zaštite razvojnih resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se i sadašnjim i budućim generacijama omogući zadovoljavanje potreba i poboljšanje kvaliteta života.

Da bi se sprječili, smanjili ili otklonili, u najvećoj mogućoj mjeri, štetni uticaji na zdravlje ljudi i životnu sredinu do kojeg bi moglo doći realizacijom ovog planskog dokumenta, potrebno je dosledno i pažljivo primjenjivati i dalje razrađivati rješenja planskog dokumenta, kroz izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje i pejzažno oblikovanje terena, u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta.

Pri realizaciji planskih rešenja a sa ciljem sprječavanja, ublažavanja i smanjenja negativnih uticaja na životnu sredinu, pridržavati se važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine:

- Zakon o životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 052/16 od 09.08.2016);
- Zakon o zaštiti prirode ("Službeni list Crne Gore", br. 054/16 od 15.08.2016);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 075/18 od 23.11.2018);

- Zakon o morskome dobru („Službeni list RCG", br. 14/92, 59/92 i 27/94, "Službeni list CG", br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11),
- Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore", br. 034/14 od 08.08.2014, 044/18 od 06.07.2018);
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. list CG", br. 28/11, 1/14, 2/18) i Odluka o određivanju akustičnih zona opštine Bar.

4.3. Smjernice za zaštitu kulturnih dobara

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora

Član 88

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.

(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

- (5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.
- (6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

4.4. Smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

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

Planom su utvrđene osnovne koncepcije, smjernice i rešenja za organizaciju, uređenje i izgradnju prostora, kao preduslov za zaštitu stanovništva, fizičkih struktura, drugih materijalnih dobara i prirodnih resursa, od ugrožavanja.

Organizacija i uređenje prostora je u domenu prostorno-planskih mjera i koncepcijski je osmišljena u cilju smanjenja povredivosti i ugroženosti od elementarnih katastrofa. Smanjenje povredivosti urbanističkih i građevinskih sadržaja zavisi od stepena disperzije sadržaja, decentralizacije funkcija u prostoru, zoniranja sadržaja, gustine naseljenosti, odnosno inteziteta korišćenja, primjena standarda i slično.

Plansko područje prema pogodnosti terena za urbanizaciju spada u IIa kategoriju koju čine tereni pogodni za urbanizaciju uz manja ograničenja.

Terene svrstane u drugu kategoriju pogodnosti za urbanizaciju karakteriše nagib terena od 5 do 10°, stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i rijetkim pojavama nestabilnosti, nosivosti 120-200kPa, nivoa do podzemne vode 1,5-4m i koeficijenta seizmičnosti ispod 0,14. Ova kategorija obuhvata ravničarske i padinske terene izgrađene od nevezanih, poluvezanih i na padinama vezanih stijena.

Terene IIa kategorije na padinama izgrađuju vezani i poluvezani sedimenti, gdje su glavni otežavajući faktori za urbanizaciju naklonski ugao i nosivost terena.

Izradi tehničke dokumentacije, u skladu sa propisima, mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena i izrada odgovarajućeg elaborata.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi rezultatima geomehaničkog elaborata, zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Planskim rešenjem predviđeno je:

- sprečavanje zagađivanja tla, vodotokova i podzemnih voda;
- kapacitet vodovodne mreže i hidranti prema potrebama protivpožarne zaštite;
- odgovarajući sistem vodosnabdijevanja pijaćom i tehničkom vodom;
- zaštita od površinskih voda preko kanalizacionog sistema, dimenzionisanog da odgovara pojavi mjerodavne kiše;
- izrada planova zaštitnih mjera od elementarnih nepogoda i akcidentnih stanja za sve važnije hidrotehničke i druge objekte;
- povećanje učešća uređenih zelenih površina u cilju unapređenja estetskih vrijednosti lokacije, zaštite od svih oblika nestabilnosti i erodibilnosti zemljišta, optimalnog korišćenja slobodnog zemljišta, biološke i ekološke ravnoteže sredine;
- obezbjeđivanje ujednačenog prostornog i funkcionalnog razvoja i usmjeravanje na autonomnost pojedinih funkcionalnih cjelina;
- za uslove mikrolokacija, rastojanja objekata nesmiju biti manja od najnižih kriterijuma za očekivane efekte (rušenje, požar);

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.

Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja).
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Mjere koje se odnose na čvrsti otpad

Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o čvrstom otpadu iz („Sl. list CG br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020.

Probleme komunalnog i eventualno opasnog otpada riješavati u skladu sa zakonskim propisima, uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže i odlaganja.

Sistem stroge kontrole odlaganja otpada uspostaviti od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta, do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, niki i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.

Građevinski otpad nastao prilikom aktivnosti na izgradnji objekata tretirati u skladu sa Pravilnikom o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG br. 50/12) koji je donijet na osnovu Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", 64/11 i 39/16);

4.5. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

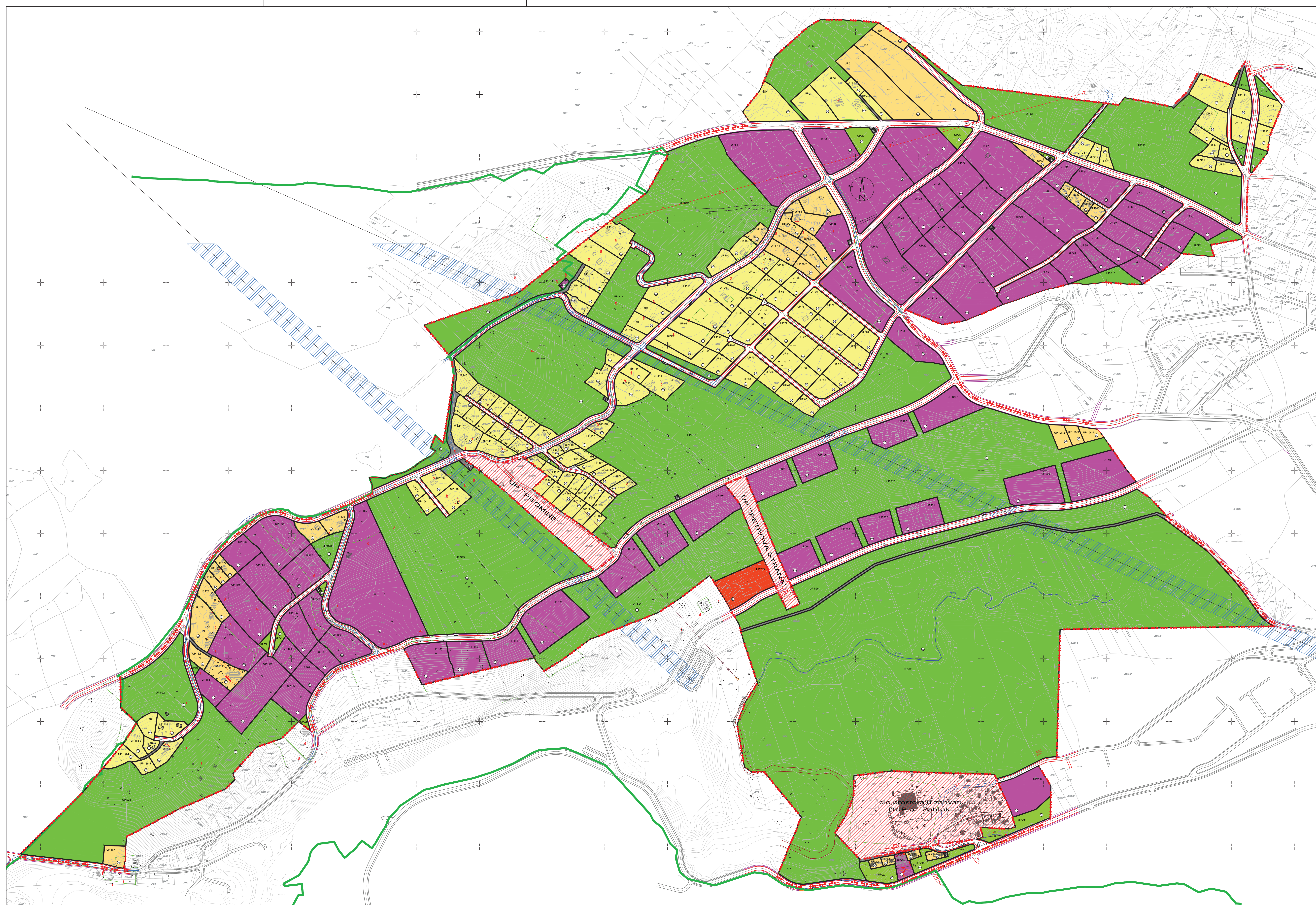
Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što je energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

4.6. Smjernice za realizaciju

Nakon usvajanja plana, svi subjekti - fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, koja učestvuju u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području u zahvatu plana, dužni su poštovati planska rješenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom.

Obavezan uslov za realizaciju planskog rješenja je izgradnja planirane saobraćajne i ostale tehničke infrastrukture.



LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DUP-a

PROSTOR TRETIRAN DRUGIM PLANSKIM DOKUMENTOM

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

423

BROJ KATASTARSKE PARCELE

UP 1

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

GRANICE URBANISTIČKE PARCELE

GRADEVINSKA LINIJA

Granica NP Durmitor

KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

PJEŠAČKE POVRŠINE

PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE

TROTOARI

ZAŠTITNI KORIDOR ŽIČARE

KONTEJNERSKI BOKS SA TRI KONTEJNERA

KONTEJNERSKI BOKS SA ČETIRI KONTEJNERA

LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

1

POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTELI)

12

POVRŠINE ZA TURIZAM (TURISTIČKA NASELJA)

13

POVRŠINE ZA TURIZAM (moteli, organizovani i pripremjeni kampovi, planinarski i lovski domovi – kuće, omladinski hosteli, odmarališta)

14

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

15

POVRŠINE ZA KULTURU

16

POVRŠINE JAVNE NAMJENE

17

POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

18

OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

19

OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

POVRŠINA ZAHVATA PLANA 119.96 ha
124.66 ha - (2.91+1.12+0.67) = 119.96 ha

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"PITOMINE", OPŠTINA ŽABLJAK

Planirano stanje

Nacrt plana

Jun 2020

Naziv lista

Oznaka sjevera

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

N

Naručilac

Razmjera

Vlada Crne Gore

R 1:2 000

Obradivač

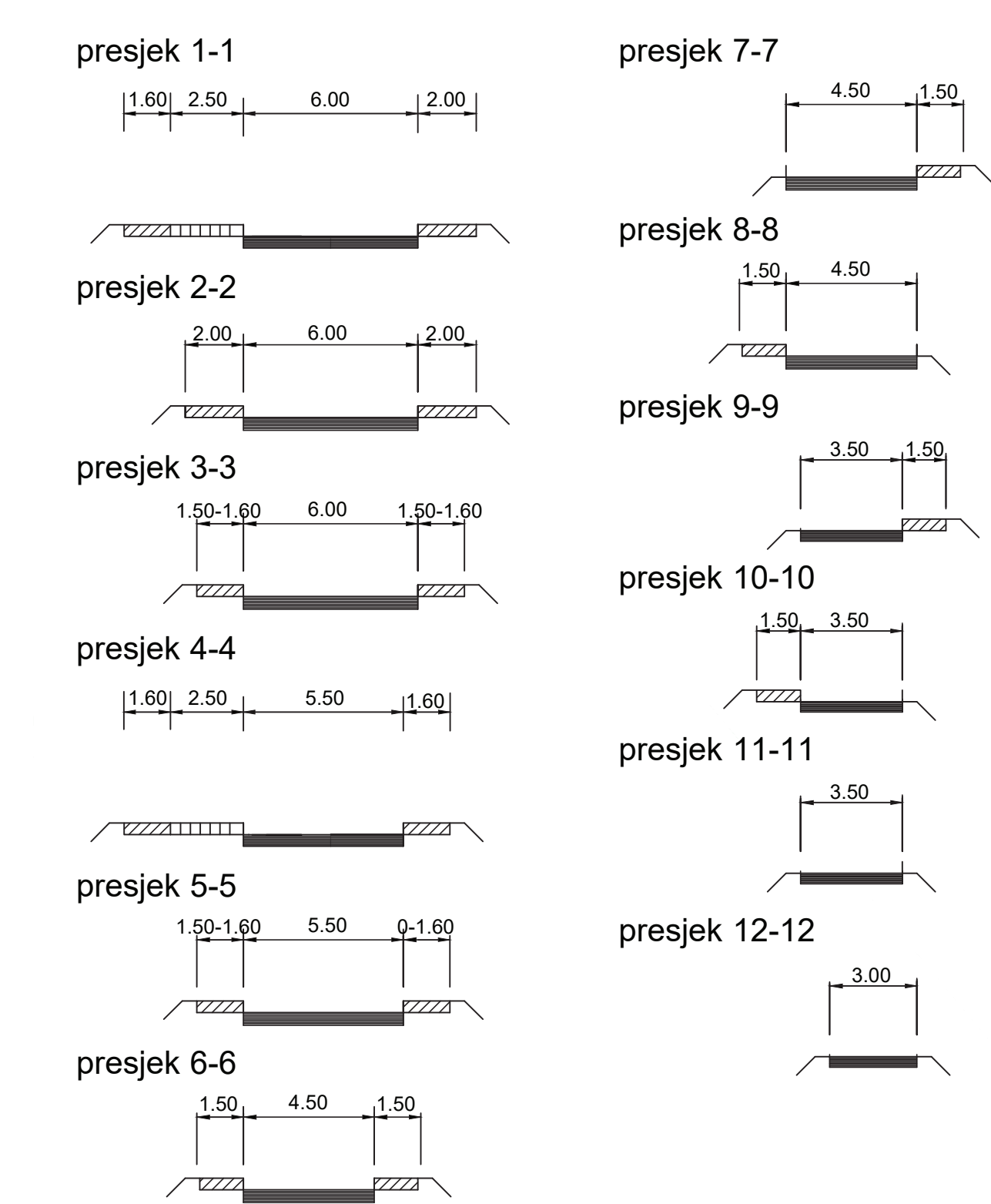
Broj lista

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

06

KOORDINATE			KARAKTERISTIČNIH TAČAKA		
T1	6589603.50	4779705.21	T57	6590047.98	4780325.55
T2	6589630.73	4779701.71	T58	6590047.80	4780433.24
T3	6589662.00	4779609.84	T59	6591114.40	4780472.77
T4	6589665.83	4779611.12	T60	6591172.63	4780455.66
T5	6589766.12	4779941.41	T61	6591264.64	4780411.31
T6	6589824.25	4779917.83	T62	6591204.72	4780403.94
T7	6589897.84	4779931.73	T63	6591294.93	4780519.27
T8	6590889.92	4779410.40	T64	6591340.14	4780583.54
T9	6590835.89	4779392.95	T65	6591073.42	4780433.76
T10	6589775.17	4779768.24	T66	6591082.10	4780387.01
T11	6590817.44	4779402.30	T67	6591045.99	4780370.25
T12	6589612.38	4779568.84	T68	6591010.99	4780335.02
T13	6589844.27	4779762.72	T69	6590798.64	4780102.62
T14	6589896.34	4779746.67	T70	6590676.10	4780060.12
T15	6589867.02	4779680.86	T71	6590486.41	4779981.37
T16	6589838.47	4779643.54	T72	6590354.34	4779915.25
T17	6589827.31	4779617.59	T73	6590322.08	4779879.44
T18	6589529.39	4779360.29	T74	6590319.17	4779863.47
T19	6589498.40	4779369.00	T75	6590285.26	4779835.49
T20	6589376.94	4779382.50	T76	6590222.88	4779814.84
T21	6589964.77	4779689.88	T77	6590167.31	4779778.56
T22	6590142.71	4779682.28	T78	6590144.57	4779735.02
T23	6590071.58	4780593.36	T79	6590040.19	4779733.05
T24	6590086.19	4780651.74	T80	6590089.69	4779733.05
T25	6590999.03	4780081.65	T81	6589973.91	4779718.68
T26	6591050.07	4780079.63	T82	6590088.36	4780031.68
T27	6591118.22	4779981.74	T83	6590137.44	4780012.16
T28	6591036.92	4779941.27	T84	6590237.46	4780001.43
T29	6590965.79	4779942.22	T85	6590268.12	4779996.13
T30	6590735.31	4779882.03	T86	6590203.18	4780036.76
T31	6590547.73	4779799.54	T87	6590259.18	4780066.43
T32	6590524.48	4779782.71	T88	6590276.14	4780081.16
T33	6591267.05	4779872.71	T89	6590315.96	4780090.99
T34	6591315.74	4779818.10	T90	6590305.71	4780150.77
T35	6591359.84	4779755.87	T91	6590244.07	4780255.89
T36	6591003.42	4779538.20	T92	6590234.67	4780282.93
T37	6590951.58	4779511.93	T93	6590191.77	4780274.54
T38	6590877.37	4780118.64	T94	6590114.66	4780231.10
T39	6590840.64	4780190.26	T95	6590467.41	4780300.84
T40	6590794.34	4780225.63	T96	6590453.66	4780314.13
T41	6590770.52	4780258.14	T97	6590337.89	4780291.07
T42	6590759.25	4780243.67	T98	6590382.73	4780341.27
T43	6590705.75	4780142.26	T99	6590552.18	4780349.76
T44	6590644.67	4780105.58	T100	6590585.44	4780427.92
T45	6590474.85	4780136.54	T101	6590709.25	4780489.22
T46	6590566.54	4780252.72	T102	6590756.35	4779335.48
T47	6590609.09	4780274.67	T103	6590685.41	4779345.07
T48	6590715.78	4780303.10	T104	6590604.54	4779333.19
T49	6590694.04	4780399.70	1	6589636.51	4779787.76
T50	6590485.67	4780550.56	2	6589808.97	4779572.41
T51	6590372.05	4780506.58	3	6589890.15	4779946.24
T52	6590851.90	4780554.71	4	6590915.57	4779401.19
T53	6590902.85	4780571.35	5	6590981.45	4779401.45
T54	6590857.33	4780496.49	6	6589968.89	4779840.39
T55	6590768.41	4780432.46	7	6590739.08	4779393.12
T56	6590792.64	4780390.92	8	6589943.39	4779707.88
			9	6589838.28	4779578.34
			10	6589564.50	4779364.85

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI SAOBRAĆAJNICA



LEGENDA			
	GRANICA ZAHVATA DUP-a		POVRŠINE JAVNE NAMJENE
	PROSTOR TRETIRAN DRUGIM PLANSKIM DOKUMENTOM		POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE		KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	BROJ KATASTARSKE PARCELE		PJEŠAČKE POVRŠINE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
	GRANICE URBANISTIČKE PARCELE		TROTOARI
	GRAĐEVINSKA LINIJA		ZASTITNI KORIDOR ŽIČARE
	PLANIRANA SPRATNOST OBJEKTA		NIVELACIJA SAOBRAĆAJNICA
	REGULACIONA LINIJA		AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	Granica NP Durmitor		KONTEJNERSKI BOKS SA TRI KONTEJNERA
			KONTEJNERSKI BOKS SA ČETIRI KONTEJNERA

POVRŠINA ZAHVATA PLANA 119.96 ha
124.66 ha - (2.91+1.12+0.67) = 119.96 ha

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "PITOMINE", OPŠTINA ŽABLJAK		
Planirano stanje	Nacrt plana	Jun 2020
Naziv lista		Oznaka sjevera
SAOBRAČAJ		
Naručilac	Razmjera	
Vlada Crne Gore	R 1:2 000	
Obradivač	Broj lista	
Ministarstvo održivog razvoja i turizma	08	