



Vlada Crne Gore

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PITOMINE” OPŠTINA ŽABLJAK

KONCEPT PLANA

Novembar 2019. 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 Mojkovac	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

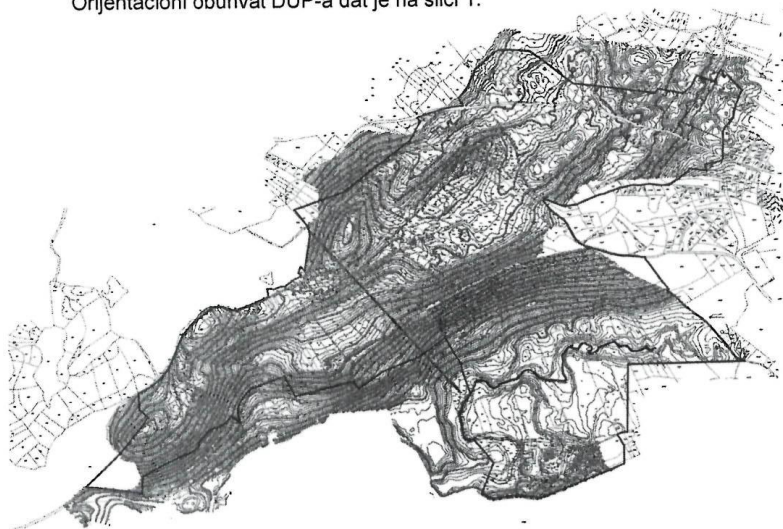
Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana „Pitomine“, opština Žabljak je obezbijedivanje bolje valorizacije prostora. Shodno razvojnim potrebama potrebno je stvoriti planske preduslove za razvoj turizma, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog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

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 visine 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 cca 124,66 ha, 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 data Odlukom korigovana je prema granici kontaktnih planova tako da površina zahvata utvrđena kartografskim mjerenjem iznosi 119.96 ha i definisana je sljedećim koordinatama prelomnih tačaka:

1	6591039.64	4780297.63	71	6590042.22	4780044.36	141	6589830.745	4779605.596
2	6591053.27	4780298.76	72	6590029.75	4780056.41	142	6589829.477	4779617.608
3	6591063.79	4780297.31	73	6590022.22	4780036.27	143	6589832.367	4779629.336
4	6591070.51	4780297.46	74	6590030.51	4780031.26	144	6589839.122	4779642.826
5	6591085.02	4780298.9	75	6590023.01	4780023.58	145	6589847.517	4779655.362
6	6591098.06	4780300.51	76	6590011.82	4780017.59	146	6589857.993	4779669.058
7	6591132.28	4780297.65	77	6590002.56	4780011.72	147	6589868.292	4779679.112
8	6591157.01	4780296.83	78	6589999.61	4780009.33	148	6589881.028	4779685.816
9	6591177.99	4780311.49	79	6589997.5	4780007.06	149	6589969.132	4779716.992
10	6591189.01	4780318.37	80	6589993.85	4780005.15	150	6589973.139	4779718.608
11	6591204.87	4780331.7	81	6589990.46	4780002.81	151	6589976.99	4779720.563
12	6591215.99	4780341.22	82	6589982.06	4779998.3	152	6589979.716	4779715.213
13	6591232.49	4780346.41	83	6589974.728	4779995.851	153	6589991.716	4779692.816
14	6591243.05	4780343.96	84	6589967.5	4779994.4	154	6589995.563	4779684.148
15	6591256.17	4780343.02	85	6589962.21	4779993.15	155	6590008.66	4779658.47
16	6591262.84	4780342.09	86	6589957.85	4779992.15	156	6590187.17	4779701.57
17	6591272.32	4780341.32	87	6589952.11	4779988.37	157	6590187.82	4779701.82
18	6591266.27	4780360.22	88	6589946.61	4779987.97	158	6590190.23	4779695.55
19	6591316.34	4780369.06	89	6589941.92	4779988.59	159	6590199.56	4779684.81
20	6591323.55	4780376.64	90	6589936.68	4779989.1	160	6590202.799	4779680.197
21	6591325.62	4780464.94	91	6589929.79	4779989.36	161	6590230.61	4779697.263
22	6591332.249	4780473.745	92	6589924.93	4779988.81	162	6590270.955	4779726.879
23	6591332.295	4780475.171	93	6589925.71	4779985.58	163	6590277.194	4779731.482
24	6591357.1	4780506.75	94	6589927.15	4779981.62	164	6590284.44	4779733.89
25	6591360.61	4780532.67	95	6589929.081	4779977.245	165	6590385.113	4779773.524
26	6591380.33	4780582.47	96	6589929.379	4779963.147	166	6590419.616	4779796.068
27	6591384.83	4780587.23	97	6589843.455	4779926.108	167	6590467.293	4779832.739
28	6591340.318	4780636.501	98	6589824.201	4779922.027	168	6590472.09	4779825.71
29	6591329.606	4780632.476	99	6589804.864	4779925.693	169	6590480.92	4779810.96
30	6591326.077	4780648.874	100	6589793.284	4779930.391	170	6590482.41	4779808.48
31	6591321.92	4780651.84	101	6589767.268	4779933.536	171	6590490.05	4779796.66
32	6591311.88	4780638.63	102	6589743.234	4779923.09	172	6590494.2	4779789.77
33	6591299.31	4780614.64	103	6589700.8	4779889.113	173	6590500.766	4779777.272
34	6591246.59	4780635.21	104	6589670.494	4779857.66	174	6590513.77	4779755.74
35	6591228.07	4780603.04	105	6589649.203	4779819.523	175	6590521.6	4779727.82
36	6591204.56	4780580.68	106	6589629.52	4779770.293	176	6590543.61	4779661.2
37	6591128.97	4780595.03	107	6589593.548	4779714.891	177	6590523.93	4779630.64
38	6591119.77	4780583.29	108	6589539.173	4779677.383	178	6590511.1	4779594.98
39	6590871.89	4780614.89	109	6589527.226	4779672.214	179	6590522.79	4779527.15
40	6590871.075	4780613.809	110	6589527.91	4779622.3	180	6590534.86	4779518.86
41	6590848.09	4780631.13	111	6589552.97	4779597.9	181	6590553.31	4779520.5
42	6590816.83	4780656.08	112	6589533.68	4779567.09	182	6590613.55	4779447.36
43	6590785.57	4780681.03	113	6589467.36	4779486.93	183	6590574.848	4779352.859
44	6590761.235	4780697.81	114	6589363.979	4779384.967	184	6590588.592	4779343.753
45	6590736.9	4780714.59	115	6589375.066	4779382.969	185	6590605.314	4779336.636
46	6590705.03	4780717.71	116	6589386.231	4779381.472	186	6590623.476	4779335.966
47	6590680.14	4780718.99	117	6589486.192	4779370.359	187	6590678.435	4779344.041
48	6590643.63	4780719.29	118	6589498.303	4779368.509	188	6590685.413	4779344.571
49	6590624.08	4780707.74	119	6589510.222	4779365.677	189	6590692.397	4779344.122
50	6590571.53	4780660.97	120	6589522.029	4779362.857	190	6590743.018	4779337.284
51	6590547.18	4780606.07	121	6589534.023	4779360.982	191	6590756.122	4779337.247
52	6590520.01	4780572.37	122	6589533.21	4779376.71	192	6590768.786	4779340.615
53	6590523.905	4780566.515	123	6589535.466	4779376.835	193	6591010.572	4779440.401
54	6590526.23	4780563.37	124	6589535.26	4779380.532	194	6591010.87	4779445.17
55	6590528.73	4780559.42	125	6589535.45	4779383.735	195	6591011.68	4779496.75
56	6590530.68	4780556.852	126	6589535.45	4779386.1	196	6590990.386	4779531.594
57	6590531.226	4780556.134	127	6589535.56	4779392.78	197	6590998.011	4779535.457
58	6590531.686	4780550.151	128	6589535.73	4779401.2	198	6591003.577	4779537.612
59	6590473.894	4780541.42	129	6589536.86	4779415.96	199	6591009.46	4779538.622
60	6590417.991	4780524.359	130	6589621.68	4779460.77	200	6591020.855	4779539.425
61	6590403.145	4780518.613	131	6589694.92	4779492.47	201	6591020.878	4779539.426
62	6590397.615	4780516.565	132	6589710.05	4779507.08	202	6591020.9	4779539.428
63	6590392.027	4780514.682	133	6589706.82	4779517.03	203	6591026.29	4779746.88
64	6590401.17	4780504.63	134	6589744.39	4779558.72	204	6591380.924	4779751.93
65	6590367.17	4780443.75	135	6589784.43	4779572.69	205	6591361.227	4779760.576
66	6590286.58	4780381.02	136	6589811.599	4779599.829	206	6591345.845	4779775.613
67	6590161.48	4780283.24	137	6589815.52	4779596.55	207	6591328.663	4779799.86
68	6590011.63	4780232.07	138	6589838.052	4779579.508	208	6591315.25	4779817.71
69	6590055.03	4780179.55	139	6589837.627	4779581.406	209	6591300.862	4779834.784
70	6590059.21	4780152.05	140	6589837.128	4779583.286	210	6591277.172	4779861.355

211	6591266.527	4779872.144	228	6591019.643	4780080.851	245	6590895.893	4780247.928
212	6591254.847	4779881.803	229	6590999.252	4780082.956	246	6590935.46	4780265.2
213	6591204.851	4779919.065	230	6590979.299	4780087.65	247	6590946.645	4780268.845
214	6591169.78	4779956.61	231	6590901.702	4780111.243	248	6590957.83	4780272.49
215	6591148.857	4779970.574	232	6590880.684	4780122.606	249	6590972.345	4780277.775
216	6591154.414	4779974.423	233	6590865.766	4780141.27	250	6590986.86	4780283.06
217	6591147.529	4779982.404	234	6590846.977	4780177.909	251	6590992.67	4780284.99
218	6591132.23	4780001.7	235	6590839.432	4780189.238	252	6590998.48	4780286.92
219	6591096.702	4780052.449	236	6590829.529	4780198.574	253	6591002.805	4780288.195
220	6591090.61	4780060.92	237	6590803.987	4780217.683	254	6591007.13	4780289.47
221	6591084.693	4780067.267	238	6590794.91	4780226.168	255	6591009.35	4780290.13
222	6591081.671	4780074.394	239	6590786.956	4780235.713	256	6591015.24	4780291.01
223	6591078.164	4780074.813	240	6590775.42	4780251.45	257	6591023.03	4780292.83
224	6591074.674	4780075.356	241	6590780.618	4780256.248	258	6591022.818	4780293.066
225	6591052.999	4780079.12	242	6590838.51	4780233.1			
226	6591049.345	4780079.616	243	6590876.77	4780239.58			
227	6591045.665	4780079.842	244	6590886.21	4780244.2			

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 Zakonom 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 1410-1520m.

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.

Geomorfologija

Najzastupljenije karbonatne stijene su krečnjaci, a u manjoj mjeri javljaju se dolomiti. Krečnjaci su najčešće masivni ibankoviti, 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 mikrorejonizacije, 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 usmerena ka sjeveru i sjevero-istoku.

Hidrografsko-hidrološke karakteristike

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 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 karakteristike

Hidrogeološke osobine su uslovljene stijenskim sastavom, reljefom, klimom, a formirane su pod uticajem morfogenetskih, 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 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 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. 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.

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.

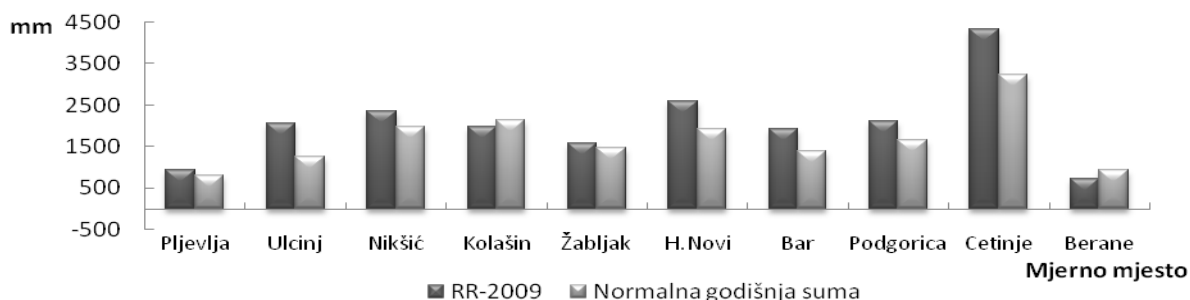
Tabela 1 – Mjesečni apsolutni maksimumi temperature (2009.) (Izvor: Hidrometeorološki zavod Crne Gore)

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 posledica 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 rejonizacija 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 izražene kroz broj dana, prikazane u sljedećoj tabeli.

Tabela 2 – Srednje vrijednosti trajanja sniježnog pokrivača sa različitim visinama izražene 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 namjene.

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 119.96 ha (124.66 ha – 2.91 ha – 1.12 ha – 0.67 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 3.4 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
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

BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) pomoćnih objekata	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRG POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRG POVRŠINA (m²) pomoćnog objekta	BRG POVRŠINA (m²) ukupno	SPRAT. GLAVNOG OBJEKTA	NAMJENA POVRŠINA
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	0	59	177	0	177	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	0	75	150	0	150	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
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

BR. OBJEKTA	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) pomoćnih objekata	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRG POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRG POVRŠINA (m²) pomoćnog objekta	BRG POVRŠINA (m²) ukupno	SPRAT. GLAVNOG OBJEKTA	NAMJENA POVRŠINA
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	130	35	165	P	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*	95	0	95	286	0	286	P+1+Pk	stanovanje
105*	60	0	60	180	0	180	P+1+Pk	stanovanje
106*	64	0	64	191	0	191	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			8.443			16.853		

* 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, Direktorat za materijalne resurse, broj 80702-4504/19-2 od 07.06.2019.godine;
- Ministarstva održivog razvoja i turizma, Direktorat 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 **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“ nalazise 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 predjelau granicama Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine", opština Žabljak:

Značajan dio lokaliteta Pitomine obrastao je 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 rejonizacije. Model regionalne rejonizacije 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 planiranju 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 promovirati 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.

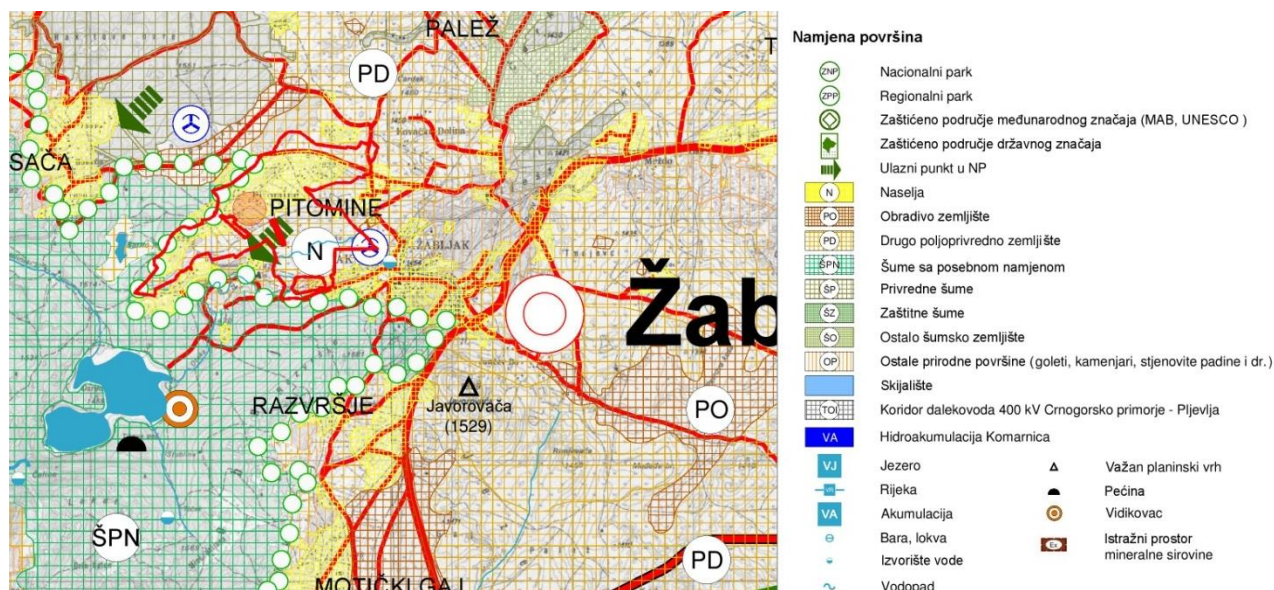
Raznolika istorija je rezultirala stvaranjem velikih i upečatljivih raznovrsnosti na istorijskom, arheološkom i religioznom planu. Dijelom zbog relativne fizičke izolovanosti uzrokovane fiziografijom terena, lokalna kultura se još uvijek odlikuje u velikoj mjeri očuvanim bogatim raznolikostima kulturnih 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.

Prostor u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Pitomine" je planiran sa namjenom Naselja, Drugo poljoprivredno zemljište i Šume sa posebnom namjenom.

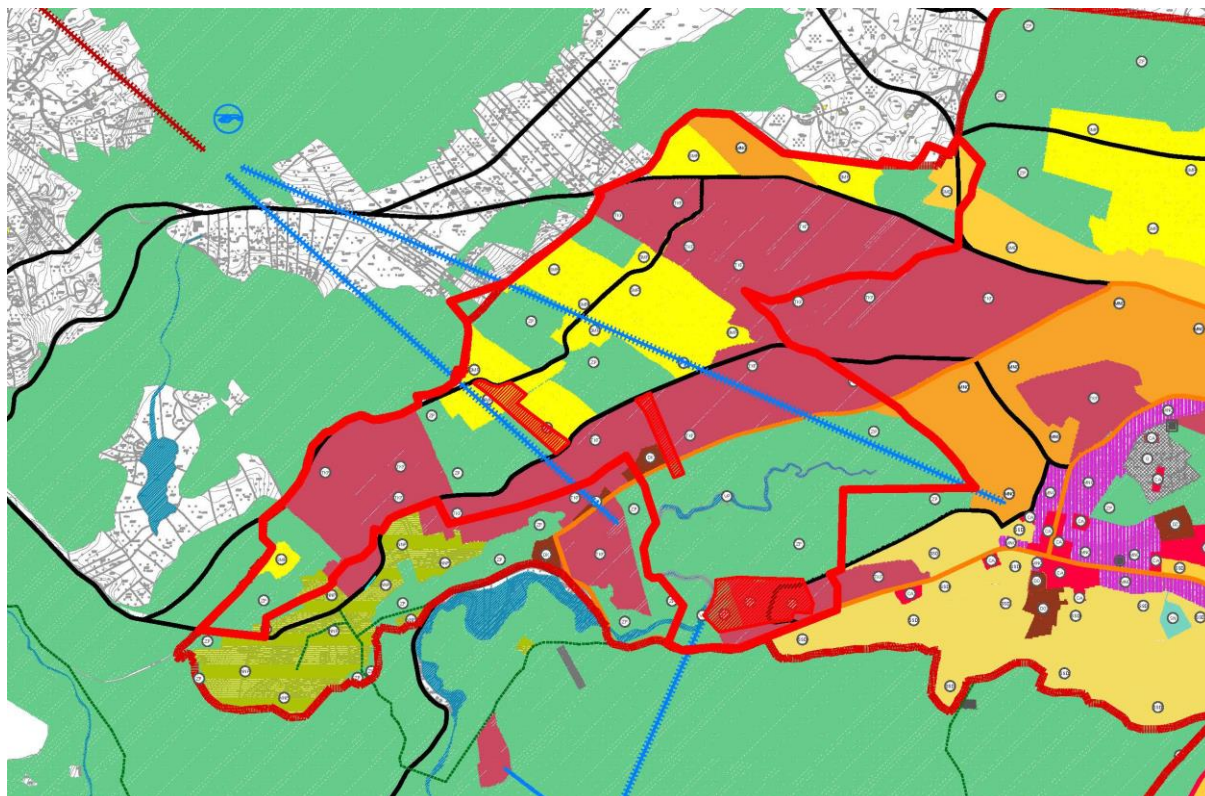


2.1.5.2. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Opštine Žabljak

/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.

Nivo sagledavanja prostora unutar granice zahvata 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 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

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

–NAPOKRENUTOM 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 GRADSKE 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, zdravlje, 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 osvjtljenjem 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 73 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 energetskih 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.

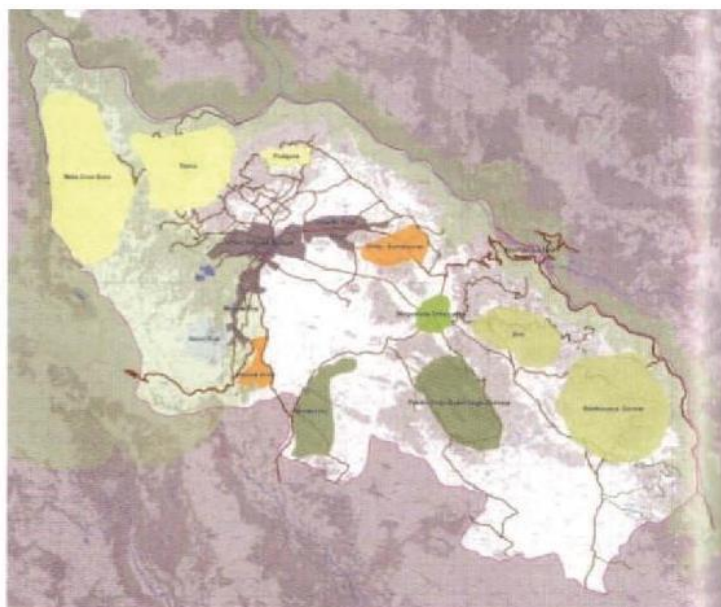
Cilj je primijeniti principe održivosti na cijeloj teritoriji, izbjeći dalje širenje gradnje, zaštititi ekološki integritet gradskog i prigradskog područja, poštovanje poljoprivrednog zemljišta, očuvanje, stvaranje i povezivanje urbanih i ruralnih otvorenih prostora, smanjiti korišćenje automobila.

Prisustvo Nacionalnog parka čini opštinu veoma osjetljivim 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

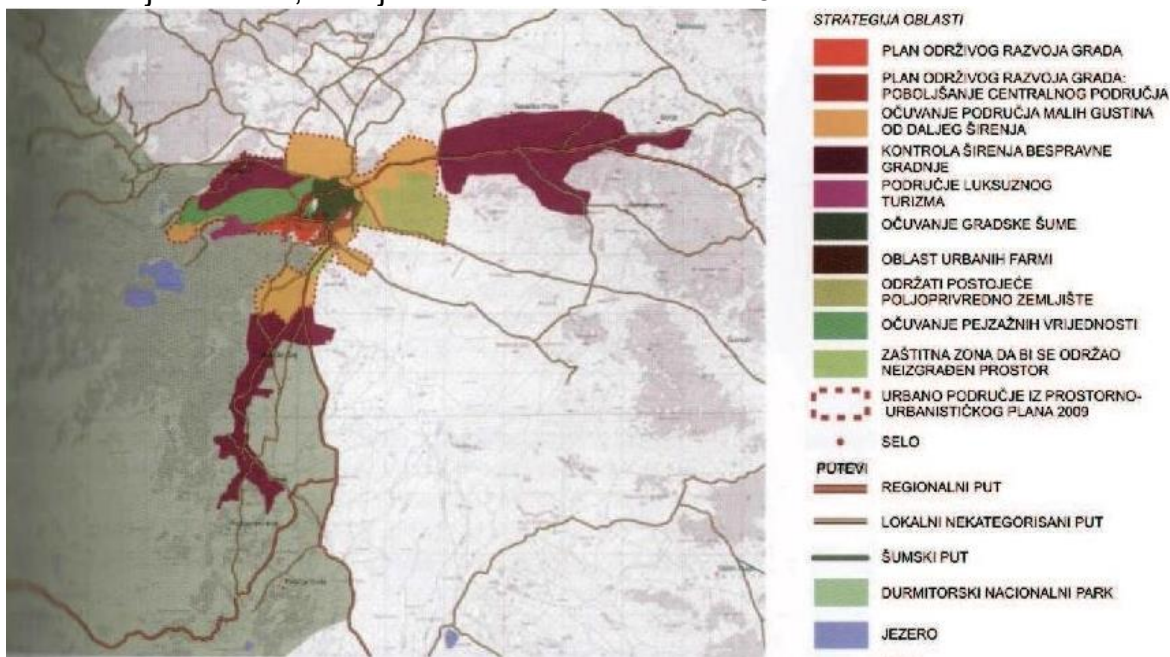
Omogućiti/Očuvati	Podsticati/Olakšati	Uspostaviti/Težiti
Prirodno bogatstvo	Urbani "planirani razvoj"	Zemljišna politika, kako bi se smanjila eksploatacija zemljišta
Pejzaž		
Ruralne karakteristike		

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%.

Predmetnim Konceptom je, unutar predmetne namjene planirana površina za turizam ukupne površine cca13ha.

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 cca2.500-6.000m²), 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 je za hotele planirana kategorija 4 i 5 zvjezdica a za turistička naselja kategorija 5 zvjezdica.

Napomena: kapaciteti hotela su u tabeli dati za kategoriju 4 zvjezdice.

Indeks izgrađenosti je u odnosu na PUP-om definisani 3,0 značajno redukovan 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 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 z 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 pod objektom (m²) osnovni objekat	površina pod objektom (m²) pomoćni objekat	površina pod objektom (m²) ukupno	indeks zauzet.	BGP (m²) glavni objekat	BGP (m²) pomoćni objekat	BGP (m²) ukupno	indeks izgrađ.	postojeća sprat.	max površina pod objektom (m²)	max BGP (m²)	max indeks zauz.	max indeks izgrađ.	max spratnost	namjena	maks. broj stambenih jedinica	maks. broj lezaja
UP 1	3,415.99	24	143.98		143.98	0.04	287.96		287.96	0.08	P+Pk	143.98	287.96	0.04	0.08	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	1,756.08				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.06	0.11	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	2,685.47				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	300.00	0.04	0.11	P+1+Pk	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	4,232.21				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,269.66	2,116.11	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		26
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+Pk	T1		42
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		42
		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		16
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		46
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		39
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		39
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		16
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		14
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		17
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		14
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		14

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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		15
UP 31	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		39
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		30
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		21
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		16
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		7
		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		13
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		10
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		9
		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		18
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		17
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		10
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		14
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		15
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		21
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		9
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	
UP 51	11,817.91				0.00	0.00			0.00	0.00	/	3,545.37	5,908.96	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		74
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	1,236.64	28	52.36		166.74	0.13	104.72		247.45	0.20	P+Pk	247.33	494.66	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	1	
		28a		30.49				30.49			P								
		30	28.35				56.69				S+P								
		30a		33.35				33.35			P								
		30b		22.20				22.20			P								
UP 56	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 57	1,170.07	32	83.12				166.25				P+Pk	234.01	468.03	0.20	0.40	P+1+Pk	MN	2	
UP 58	5,058.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,517.40	2,529.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		32

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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		39
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	
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								

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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	
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	

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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	
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	19,684.00	83	60.69		60.69	0.00	60.69		60.69	0.00	P	5,905.20	7,873.60	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		17
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		9
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		10

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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		16
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		10
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		17
UP 166	2,154.00	82	54.36		54.36	0.03	108.72		108.72	0.05	P+Pk	430.80	1,077.00	0.20	0.50	P+2+Pk	T1		13
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		22
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		28
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		33
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		33
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		13
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		28
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		43
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		11
UP 184	1,295.55	97	42.31		82.16	0.06	42.31		82.16	0.06	P	100.00	200.00	0.08	0.15	P+1	SMG	1	
		99	39.85				39.85				P								
UP 185	935.96				0.00	0.00			0.00	0.00	/	100.00	200.00	0.11	0.21	P+1	SMG	1	
UP 186	1,760.00	100	129.75		165.17	0.09	129.75		165.17	0.09	P	165.17	200.00	0.09	0.11	P+1	SMG	1	
		100a		35.42				35.42			P								
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	3,816.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	1,144.80	1,908.00	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		24
UP 189	2,919.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	875.70	1,459.50	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		18
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		19
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		37
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		25
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		23
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		30
UP 195	2,905.05				0.00	0.00			0.00	0.00	/	871.52	1,452.53	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		18

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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		18
UP 197	2,730.51				0.00	0.00			0.00	0.00	/	819.15	1,365.26	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		17
UP 198	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		25
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		39
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		28
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		19
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		14
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		18
UP 204	2,310.12				0.00	0.00			0.00	0.00	/	693.04	1,155.06	0.30	0.50	P+2+Pk	T1		14
UP 205	4,055.00	108	25.35		67.05	0.02	25.35		150.45	0.04	P	1,216.50	2,027.50	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		26
UP 207	914.75	113	268.82		268.82	0.29	1,344.10		1,344.10	1.47	S+P+2+Pk	274.43	1,344.10	0.30	1.47	P+3+Pk	T1		17
UP 208	334.27	111	58.92		58.92	0.18	176.76		176.76	0.53	P+1+Pk	58.92	176.76	0.18	0.53	P+1+Pk	MN	1	
UP 209	328.54	112	54.89		54.89	0.17	164.68		164.68	0.50	P+1+Pk	54.89	164.68	0.17	0.50	P+1+Pk	MN	1	
UP 210	303.29	114	74.80		74.80	0.25	373.98		373.98	1.23	S+P+1+Pk	74.80	373.98	0.25	1.23	S+P+1+Pk	MN	2	
UP 211	345.91	115	68.33		68.33	0.20	204.98		204.98	0.59	P+1+Pk	68.33	204.98	0.20	0.59	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	1,226.80				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z4	240.33				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z5	213.92				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	1,513.57				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z10	1,575.12				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUJ		
UP Z11	2,067.19				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	26,616.33				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		
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	11,112.47				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 S11	2,788.29				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				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		

Detaljni urbanistički plan "Pitomine" Opština Žabljak

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	67,107.88	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	53,287.00				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S20	14,843.43				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	26,001.87				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S25	59,910.64				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S26	17,747.60				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	PUO		
UP S27	225,531.74	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	48.97				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 E6	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E7	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E8	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UP E9	39.31				0.00	0.00			0.00	0.00	/	/	/	/	/	/	IOE		
UKUPNO	1,113,355		6,528.75	695.41	7,141.03	0.01	13,784.97	695.41	14,314.13	0.01		102,250	177,310	0.09	0.16			171	1,647

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

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 prepoznatog 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 BRGP.

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 BRGP 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 iliviševodnim, 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 depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse 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 BRGP 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 depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse 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 BRGP 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 ilivješevodnim, 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 lovačkidomovi – 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 objektiza smještaj turista - moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovačkidomovi – 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, 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 koji će biti dati u fazi Nacrta u posebnom 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.

Saobraćajna infrastruktura

Kao saobraćajne površine u planu su opredijeljene površine za kolovoze, trotoare, parkinge, staze i prilaze. Saobraćajnice su definisane rangom, profilima, regulativom i nivelacijom na nivou čitavog plana. Precizne smjernice će biti date u fazi Nacrta plana.

Elektroenergetska infrastruktura

Na UP E1, UP E2, UP E3, UP E4, UP E5, UP E6 i UP E7 (koje su sve veće ili istih dimenzija kao pravougaona parcela dimenzija 5,62x7,01m²) su planirane trafostanice. Precizne smjernice za elektroenergetsku infrastrukturu će biti date u fazi Nacrta plana.

Hidrotehnička infrastruktura

Na UP H1 je planiran objekat hidrotehničke infrastrukture. Precizne smjernice za hidrotehničku infrastrukturu biće date u fazi Nacrta Plana.

Telekomunikaciona infrastruktura

Precizne smjernice za telekomunikacionu infrastrukturu biće date u fazi Nacrta Plana.